

Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXXXXXXX**

contro: **XXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **279/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-05-2021

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

Custode Giudiziario: **dott. Marcello COSENTINO**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto UNICO - lotto di terreno edificabile

Esperto alla stima: arch. Andrea Venturini
Codice fiscale: VNTNDR65H16L736R
Studio in: Cannaregio 3381 - 30121 Venezia
Telefono: 041721703
Fax: 041721703
Email: andrea@studioventurini.net
Pec: info@pec.studioventurini.net

Riassunto Perizia

Bene: via Gramsci- via Capeleo - Strà - Stra (VE) - 30039

Descrizione generica: Trattasi di terreni in gran parte ricadenti all'interno di P.U.A. "PER.3" (mappale 1029 esterno alla perimetrazione del piano)

Identificativo Lotto: UNICO - lotto di terreno edificabile

Corpo Lotto di terreno edificabile: Stra (VE) CAP: 30039 frazione: Strà, Via Gramsci - Via Capeleo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **XXXXXXXXXX**, piena proprietà, c.f.: **XXXXXXXXXX**, sede: **XXXXXXXXXX** **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Gravami e Oneri

- ipoteca volontaria attiva a favore di **XXXXXXXXXX**. contro **XXXXXXXXXX** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito di durata triennale di €. 1.650.000,00; importo ipoteca: € 2.475.000; importo capitale: € 1.650.000 a rogito del notaio Saglietti di Padova in data 02/04/2007 ai nn. 56068/6637; iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 06/04/2007 ai nn. 14352/3459;
note: annotazione presentata il 21.05.2014 per proroga della durata, registrato a Venezia reg.generale 12474, reg.particolare 1696; annotazione presentata il 20.10.2015 per determinazione del piano di ammortamento, registrato a Venezia reg.generale 29185, reg.particolare 4184; annotazione presentata il 31.10.2019 per cessione dell'ipoteca a **XXXXXXXXXX** registrato a Venezia reg.generale 36211, reg. particolare 4750
- ipoteca volontaria attiva a favore di **XXXXXXXXXX**. contro **XXXXXXXXXX**.; derivante da concessione a garanzia di apertura di credito di durata di tre anni e quattro mesi di €. 1.300.000,00; importo ipoteca: € 1.300.000; importo capitale: € 650.000; a rogito del notaio Saglietti di Padova in data 28/12/2009 ai nn. 58929/7928; iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 05/01/2010 ai nn. 58929/7928;
- ipoteca volontaria attiva a favore di **XXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXX** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito di durata di tre anni e quattro mesi di €. 1.300.000,00; importo ipoteca: € 1.300.000; importo capitale: € 650.000; a rogito del notaio Saglietti di Padova in data 28/12/2009 ai nn. 58929/7928; iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 12/02/2010 ai nn. 5233/1141;
note: la presente iscrizione viene effettuata con riferimento alla precedente in data 05.01.2010 ai n.ri 224/58 nella quale, per mero errore materiale, è stata invertita la qualità dei soggetti indicati. annotazione presentata il 23.05.2013, per proroga della durata, registrata a Venezia reg.generale 14449, reg.particolare 2768; annotazione presentata il 21.05.2014, per proroga della durata, registrata a Venezia reg.generale 12475, reg.particolare 1697; annotazione presentata il 20.10.2015 per determinazione del piano di ammortamento, registrata a Venezia reg.generale 29184, reg.particolare 4183; annotazione presentata il 31.10.2019 per cessione dell'ipoteca a **XXXXXXXXXX**., registrata a Venezia reg.generale 36213, reg.particolare 4752;
- Ipoteca volontaria annotata a favore di **XXXXXXXXXX**., **XXXXXXXXXX**, nata **XXXXXXXXXX**; de-

rivante da concessione a garanzia di apertura di credito; importo ipoteca: € 750.000; importo capitale: € 500.000; a rogito del notaio Saglietti di Padova in data 18/05/2005 ai nn. 51252/5557; iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 23/04/2005 ai nn. 17131/3851;

- pignoramento a favore di **XXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXX**.; derivante da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 21.10.2020 ai nn. 3866, iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/11/2020 ai nn. 33144/22992;

Valore lotto:

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

€.1.431.000,00

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;
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 insolite, 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. allegghi 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 30 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 Strà
via Gramsci- via Capeleo

Lotto: UNICO - lotto di terreno edificabile

Risposta al primo punto del quesito

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

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

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

Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutato/i:

XXXXXXXXXX Codice fiscale: **XXXXXXXXXX** Residenza: **XXXXXXXXXX**

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'area oggetto di stima è costituita da un ampio lotto di terreno edificabile posto all'interno dell'area residenziale del comune di Strà, delimitato a nord dalla via Capeleo ed a sud da via Gramsci. A confine dell'area interessata sono presenti zone e spazi pubblici attrezzati a destinazione parco gioco e sport, come meglio specificato nella parte relativa alle caratteristiche urbanistiche. La maggior parte dell'area ricade all'interno del Piano Urbanistico Attuativo identificato come "PER 3" (mappali 1023-1026-1028), mentre il mappale 1029 è al di fuori del piano attuativo ed è identificato come "tessuto consolidato estensivo T4". Si tratta di una zona residenziale con presenza di strade di accesso locali e parcheggi riservati ai residenti, ed è posta a breve distanza dall'asse viario della riviera del Brenta (strada statale 11), importante asse stradale che segue l'andamento del fiume e mette in collegamento la provincia di Padova con quella di Venezia.

Caratteristiche zona: residenziale di completamento normale

Area urbanistica: area soggetta a strumento attuativo a traffico locale con parcheggi di progetto - attualmente non presenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: ufficio postale - poste italiane (buona), In's mercato s.p.a. (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali / commerciali

Importanti centri limitrofi:

Attrazioni paesaggistiche:

Attrazioni storiche: Villa Pisani - altre ville venete.

Principali collegamenti pubblici: servizio trasporto pubblico extra urbano ACTV, str 850 mt.

Identificativo corpo: Lotto di terreno edificabile.

residenziale sito in Stra (VE) CAP: 30039 frazione: Strà, Via Gramsci - Via Capeleo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXX piena proprietà, c.f.: XXXXXXXXXXXX, sede: XXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXX, sezione censuaria Strà, foglio 1, particella 1023, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 54 are, 40 ca, reddito dominicale: €. 36,13, reddito agrario: €. 25,29

Ulteriori informazioni: frazionamento del 16.09.2003, protocollo n.VE0171440 in atti dal 16.09.2004 (n.171440.1/2004)

Derivante da: atto pubblico del 01.06.2005, nota presentata con modello Unico in atti dal 07.07.2005, repertorio n.51650, rogante Bruno Saglietti di Padova, atto di compravendita (n.15990.1/2005)

Note: trattasi di lotto di terreno ricompreso all'interno del P.U.A. denominato "PER.3".

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: XXXXXXXXXXXX, sezione censuaria Strà, foglio 1, particella 1026, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 60 are 00 ca, reddito dominicale: €. 49,05, reddito agrario: €. 34,09

Ulteriori informazioni: frazionamento del 23.03.2005, protocollo n.VE0068442 in atti dal 23.03.2005 (n.68442.1/2005)

Derivante da: atto pubblico del 05.05.2005 protocollo n.VE0140172 voltura in atti dal 14.06.2005 repertorio n.51410, rogante Bruno Saglietti di Padova, registrazione Ufficio del Registro di Padova, volume 1, n.1898 del 20.05.2005, atto costitutivo con conferimento dei beni (n.7728.1/2005)

Note: trattasi di lotto di terreno ricompreso all'interno del P.U.A. denominato "PER.3".

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: XXXXXXXXXXXX, sezione censuaria Strà, foglio 1, particella 1028, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 54 are, 55 ca, reddito dominicale: €. 35,10, reddito agrario: €. 25,36

Ulteriori informazioni: frazionamento del 23.03.2005 protocollo n.VE0068442 in atti dal 23.03.2005 (n.68442.1/2005)

Derivante da: atto pubblico del 05.05.2005 protocollo n.VE0140172, voltura in atti dal 14.06.2005, repertorio n.51410 rogante Bruno Saglietti di Padova, registrazione Ufficio del Registro di Padova, volume 1 n.1898 del 20.05.2005, atto costitutivo con conferimento di beni (n.7228.1/2005)

Note: trattasi di lotto di terreno ricompreso all'interno del P.U.A. denominato "PER.3".

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: **XXXXXXXXXX**, sezione censuaria Strà, foglio 1, particella 1029, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 17 are 95 ca, reddito dominicale: €. 11,55, reddito agrario: €. 8,34

Ulteriori informazioni: frazionamento del 23.03.2005 protocollo n.VE0068442 in atti dal 23.03.2005 (n.68442.1/2005)

Derivante da: atto pubblico del 05.05.2005 protocollo n.VE0140172 voltura in atti dal 14.06.2005, repertorio n.51410 rogante Bruno Saglietti di Padova, registrazione Ufficio del Registro di Padova, volume 1 n.1898 del 20.05.2005, atto costitutivo con conferimento beni (n.7228.1/2005)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 12/069-2013 PDC

Intestazione: **XXXXXXXXXX**

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Urbanistico Attuativo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/10/2012 al n. di prot. 17373

Rilascio in data 08/06/2013 al n. di prot. 17373/12-2376/13

NOTE: si specifica che il titolo edilizio sopra indicato riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla Convenzione tra la ditta lottizzante e il Comune di Strà. Tali opere non sono mai state avviate e il titolo edilizio è scaduto (come specificato all'art.5 della Convenzione) e dovrà essere ripresentato.

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **nessuna irregolarità**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica: residenziale

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	della Giunta Regionale Veneto n°1983 del 03.08.2010, efficace dal 02.09.2010, approvato con Conferenza dei Servizi del 08.01.2010, fermo restando quanto disposto dall'art.29 della L.R. n°11/2004
Zona omogenea:	Ambito Territoriale Omogeneo 1/1; Z.T.O. di tipo "B" per il tessuto consolidato semintensivo, di tipo "C" per il tessuto consolidato estensivo.
Norme tecniche di attuazione:	I mappali 1023-1026-1028 e 1029 sono

	regolamentati dagli articoli 7-12-16-20-21-35-38-39-76 delle Norme Tecniche Operative, nonché a quanto previsto dalla ulteriore documentazione costituente il piano degli interventi.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per urbanizzazione e lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	a stipula del notaio Saglietti di Padova, rep. n° 61244, raccolta 8963 del 04.12.2012, registrato a Padova 2 il 27.12.2012
Obblighi derivanti:	Tra gli obblighi previsti dalla Convenzione sottoscritta tra la ditta lottizzante (XXXXXXXXXX ed altri) ed il Comune di Mira vi è l'onere della realizzazione, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria stimate in €. 830.165,63 euro, oltre all'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria per un importo pari ad €. 99.048,18, già versati dalla ditta lottizzante in quattro rate semestrali. Inoltre, la ditta lottizzante si era impegnata alla presentazione del progetto esecutivo, e successiva richiesta di Permesso di Costruire, entro sei mesi dalla stipula della Convenzione. Alla data odierna il titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, rilasciato in data 18.06.2013, è scaduto e dovrà essere ripresentato. La durata di validità della Convenzione è fissata in anni 10 dalla data di stipula, salvo richieste di proroga (per un massimo di ulteriori 5 anni) da autorizzarsi con le modalità previste dall'art.20 della Legge Regionale n°11/2004.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If 1,8 mc/mq nelle zone T3 semintensivo; If 1,2 mc/mq It 0,9 mc/mq nelle zone T4 estensivo
Altezza massima ammessa:	ml. 8,70 fatte salve diverse altezze previste dagli strumenti urbanistici convenzionati

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

Descrizione: residenziale di cui al punto Lotto di terreno edificabile

Trattasi di un lotto di terreno, di forma regolare ed orografia pianeggiante, delle dimensioni complessive pari ad 18.690,00 mq. Lo stesso è parzialmente inserito, assieme ad aree di altra proprietà, all'interno del Piano Urbanistico Attuativo denominato "PER.3".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXX Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX - sede: via XXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18.690,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno in P.U.A. - mappale 1023	sup lorda di pavimento	0	5.440,00	1,00	5.440,00	€ 80,00
terreno in P.U.A. - mappale 1026	sup lorda di pavimento	0	6.000,00	1,00	6.000,00	€ 80,00
terreno in P.U.A. - mappale 1028	sup lorda di pavimento	0	5.455,00	1,00	5.455,00	€ 80,00
terreno in tessuto consolidato estensivo T4	sup lorda di pavimento	0	1.795,00	1,00	1.795,00	€ 45,00
			18.690,00		18.690,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2020

Zona: Regione Agraria n°4

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: terreno - seminativo arborato

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): €.77.000,00/Ha

Valore di mercato max (€/mq):

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX, nata a XXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX **proprietario ante ventennio** al **05/05/2005** in forza di atto di compravendita.
note: la compravendita ante ventennio riguarda solo i mappali 1026, 1028 e 1029

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX IL XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX **proprietari ante ventennio** al **01/06/2005** in forza di atto di compravendita.
note: la compravendita ante ventennio riguarda solo il mappale 1023

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX via XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX dal 05/05/2005 ad oggi (attuale proprietario) in forza di atto di conferimento, a rogito del notaio Saglietti di Padova, in data 05/05/2005, ai nn. 51410/5590; trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia, in data 01/06/2005, ai nn. 23751/13973
note: l'atto di conferimento riguarda solo i mappali 1026, 1028 e 1029 da parte della signora XXXXXXXXXXXX nella società XXXXXXXXXXXX

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX., via XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX dal XXXXXXXXXXXX ad oggi (attuale proprietario) in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Saglietti di Padova, in data 01/06/2005, ai nn. 51650/5632; trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia, in data 23/06/2005, ai nn. 27081/15990;
note: la compravendita ante ventennio riguarda solo il mappale 1023 dai signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX.

Identificativo corpo: Lotto di terreno edificabileresidenziale sito in Stra (VE), Via Gramsci - Via Capeleo **Libero**

Note: allo stato attuale i terreni oggetto di pignoramento si presentano come area a verde con presenza di rade alberature. Le strade di accesso alla data del sopralluogo sono costituite da percorsi pedonali posti ai lati delle aree residenziali limitrofe.

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

6.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria attiva a favore di **XXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXX**
Derivante da concessione a garanzia di apertura di credito di durata triennale di € 2.475.000,00; Importo ipoteca: € 2.475.000,00; importo capitale: € 1.650.000,00 ; a rogito del notaio Saglietti di Padova in data 02/04/2007 ai nn. 56068/6637; iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 06/04/2007 ai nn. 14352/3459;
note: annotazione presentata il 21.05.2014 per proroga della durata, registrato a Venezia reg.generale 12474, reg.particolare 1696; annotazione presentata il 20.10.2015 per determinazione del piano di ammortamento, registrato a Venezia reg.generale 29185, reg.particolare 4184; annotazione presentata il 31.10.2019 per cessione dell'ipoteca a **XXXXXXXXXX** registrato a Venezia reg.generale 36211, reg. particolare 4750;
- ipoteca volontaria attiva a favore di **XXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXX**.;
derivante da concessione a garanzia di apertura di credito di durata di tre anni e quattro mesi di € 1.300.000,00; importo ipoteca: € 1.300.000,00; importo capitale: € 650.000,00 ; a rogito del notaio Saglietti di Padova in data 28/12/2009 ai nn. 58929/7928; iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 05/01/2010 ai nn. 58929/792;
- ipoteca volontaria attiva a favore di **XXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXX**.;
derivante da concessione a garanzia di apertura di credito di durata di tre anni e quattro mesi di € 1.300.000,00; importo ipoteca: € 1.300.000,00; importo capitale: € 650.000,00; a rogito del notaio Saglietti di Padova in data 28/12/2009 ai nn. 58929/7928; iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 12/02/2010 ai nn. 5233/1141;
note: la presente iscrizione viene effettuata con riferimento alla precedente in data 05.01.2010 ai n.ri 224/58 nella quale, per mero errore materiale, è stata invertita la qualità dei soggetti indicati.
annotazione presentata il 23.05.2013, per proroga della durata, registrata a Venezia reg.generale 14449, reg.particolare 2768; annotazione presentata il 21.05.2014, per proroga della durata, registrata a Venezia reg.generale 12475, reg.particolare 1697; annotazione presentata il 20.10.2015 per determinazione del piano di ammortamento, registrata a Venezia reg.generale 29184,

reg.particolare 4183; annotazione presentata il 31.10.2019 per cessione dell'ipoteca a **XXXXXXXXXX** registrata a Venezia reg.generale 36213, reg.particolare 4752;

- ipoteca volontaria annotata a favore di **XXXXXXXXXX**. contro **XXXXXXXXXX**, nata a XXXX il **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**; derivante da concessione a garanzia di apertura di credito; importo ipoteca: € 750.000,00; importo capitale: € 500.000,00; a rogito del notaio Saglietti di Padova in data 18/05/2005 ai nn. 51252/5557; iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 23/04/2005 ai nn. 17131/3851

6.2.2 **Pignoramenti:**

- pignoramento a favore di **XXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXX** derivante da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 21.10.2020 ai nn. 3866, iscritto/trascritto all'Agenzia del Territorio di Venezia in data 16/11/2020 ai nn. 33144/22992;

6.2.3 **Altre trascrizioni:**

Nessuna.

6.2.4 **Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

6.3 **Misure Penali**

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

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

Avvertenze ulteriori: nessuno

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima del lotto tiene in considerazione la potenzialità edificatoria dello stesso, essendo classificato dal vigente P.R.G. come "zona di perequazione residenziale denominata "PER 3", e del fatto che è presente una apposita convenzione tra il Comune di Strà e la proprietà per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la lottizzazione dell'area. A tale proposito si specifica che tale convenzione, stipulata in data 04.12.2012, ha una validità di 10 anni, quindi la scadenza

naturale è prevista per il prossimo 04.12.2022 a meno che non intervengano proroghe da parte dell'Amministrazione Pubblica su richiesta della ditta lottizzante. Sul punto è stato richiesto un parere all'Ufficio Urbanistica del Comune che, in merito al prolungamento della validità del Piano Attuativo, ha espresso l'orientamento di concedere una proroga di ulteriori 5 anni a far data dall'ottobre del 2020, con l'intenzione di sottoporre a breve la questione alla Giunta Comunale (si precisa che alla data di deposito della perizia non era ancora stata convocata la Giunta). La convenzione prevedeva che, a titolo di totale scomputo dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, la concessionaria fosse tenuta alla realizzazione a propria cura e spese di tali opere per un importo stimato pari ad €. 830.165,63. Gli oneri di urbanizzazione secondaria, pari ad €. 99.048,18, sono stati integralmente versati dal concessionario in quattro rate semestrali. Il contributo sul costo di costruzione dovrà invece essere versato al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire per i singoli lotti previsti dal piano di lottizzazione. Si specifica inoltre che il titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (Permesso di Costruire prot. 12-069/2013) è scaduto e dovrà essere ripresentato prima dell'avvio dei lavori, come previsto dall'articolo 5 della Convenzione.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Strà;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: I lotti di terreno edificabile vengono di norma valutati in base alla capacità edificatoria degli stessi. L'elemento principale da tenere in considerazione riguarda la presenza o meno delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria i cui oneri, nel caso in oggetto, sono a carico del concessionario come meglio indicato nella concessione sottoscritta con l'Amministrazione Pubblica. In questo caso però, pur essendo state autorizzate le opere di urbanizzazione con il Permesso di Costruire prot.12-069-2013 del 18.06.2013, non è mai stato dato corso ai lavori e quindi l'incidenza di tali opere è a carico del futuro assegnatario. Pertanto, dal valore virtuale di un'area urbanizzata andrà detratto il valore unitario delle opere suddette che, in via indicativa, ammontano ad €. 83,50/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): alla luce delle considerazioni sopra esposte si ritiene che il valore unitario dei terreni oggetto di pignoramento nello stato di fatto in cui si trovano possa essere stimato pari ad €. 80,00/mq. per quanto attiene ai mappali ricompresi nel Piano Attuativo, mentre per il mappale non ricompreso nel P.U.A. la valutazione può essere stimata in €. 45,00/mq.

8.3.3 Valutazione corpi:

Lotto di terreno edificabile. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.525.825,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno in P.U.A. - mappale 1023	5.440,00	€ 80,00	€ 435.200,00
terreno in P.U.A. - mappale 1026	6.000,00	€ 80,00	€ 480.000,00

terreno in P.U.A. - mappale 1028	5.455,00	€ 80,00	€ 436.400,00
terreno in tessuto consolidato estensivo T4	1.795,00	€ 45,00	€ 80.775,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.432.375,00
Valore corpo			€ 1.432.375,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.432.375,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.432.375,00
Valore di stima			€ 1.432.375,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto di terreno edificabile	residenziale	18.690,00	€ 1.432.375,000	€ 1.432.375,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Lotto di terreno edificabile

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 0,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 399,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 1.432.976,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo:** Lotto di terreno edificabile**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

Indice di prestazione energetica:

note Indice di prestazione energetica: non presente 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: non divisibile	

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

ALL.1-COPIA CODICE FISCALE XXXXXXXXXX
ALL.2-COPIA CODICE FISCALE XXXXXXXXXX
ALL.3-COPIA CODICE FISCALE XXXXXXXXXX
ALL.4-ESTRATTO MAPPA CATASTALE
ALL.5-VISURA CATASTALE MAPP.1023
ALL.6-VISURA CATASTALE MAPP.1026
ALL.7-VISURA CATASTALE MAPP.1028
ALL.8-VISURA CATASTALE MAPP.1029
ALL.9-COPIA PERMESSO DI COSTRUIRE 12-069/2013
ALL.10-ISPEZIONI IPOTECARIE
ALL.11-COPIA CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
ALL.12-COPIA CONVENZIONE COMUNE
ALL.13-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALL.14-ATOT DI CONFERIMENTO E COSTITUZIONE SOCIETARIA
ALL.15-ATTO DI COMPRAVENDITA
ALL.16-COPIA GIURAMENTO

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: vendita soggetta ad i.v.a.**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	1 - lotto di terreno edificabile
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Lotto di terreno edificabile: 1/1 di XXXXXXXXXX - piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Lotto di terreno edificabile: <u>Identificato al catasto Terreni:</u> XXXXXXXXXX., via XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX sezione censuaria Strà, foglio 1, <u>particella 1023</u> , qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 54 are, 40 ca, reddito dominicale: €. 36,13, reddito agrario: €. 25,29 <u>Identificato al catasto Terreni:</u> XXXXXXXXXX., via XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX sezione censuaria Strà, foglio 1, <u>particella 1026</u> , qualità

	<p>seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 60 are 00 ca, reddito dominicale: €. 49,05, reddito agrario: €. 34,09</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> XXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, sezione censuaria Strà, foglio 1, <u>particella 1028</u>, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 54 are, 55 ca, reddito dominicale: €. 35,10, reddito agrario: €. 25,36</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni:</u> XXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, sezione censuaria Strà, foglio 1, <u>particella 1029</u>, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 17 are 95 ca, reddito dominicale: €. 11,55, reddito agrario: €. 8,34</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</p> <p style="text-align: right;">€ 1.431.976,00</p>

Data generazione: 09-04-2021

L'Esperto alla stima
Arch. Andrea Venturini