

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **282/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-05-2024 ore 10:50

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SARA PITINARI**

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

**Lotto 001 - Compendio di due fabbricati  
con relativi scoperti e terreni.**

**Lotto 002 - Terreno**

**Esperto alla stima:** Arch. Antonella Celegon  
**Codice fiscale:** CLGNNL65T63L736M  
**Studio in:** Via G. Verdi 133 - 30171 Mestre  
**Telefono:** 0415040775  
**Cellulare:** 3683307202  
**Email:** antocele@libero.it  
**Pec:** antonella.celegon@archiworldpec.it



## Riassunto Perizia

**Bene: - Caselle - Santa Maria Di Sala (VE) - 30036**

**Identificativo Lotto: 001** - Compendio di due fabbricati con relativi scoperti e terreni

**Fabbricato Fg. 19 mapp 402 sub. 5. Via Zinalbo n. 47: frazione: Caselle**

**Quota e tipologia del diritto**

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento di immobili trascritto a Padova in data 16/11/2023 ai nn. 42370/30029; Trascritta sui seguenti immobili: Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 19 part. 390, part. 937 e part. 939. Santa Maria di Sala, C.F. Fg. 19 part. 402 sub. 5 e Fg. 19 part. 407 sub.3. Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 22 part. 70.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 65.000,00; Importo capitale: € 53.100,00; Iscritto a Padova in data 08/05/2008 ai nn. 19324/4554; Note: Iscritta sui seguenti immobili: Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 19 part. 390, part. 937 e part. 939. Santa Maria di Sala, C.F. Fg. 19 part. 402 sub. 5 e Fg. 19 part. 407 sub.3. Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 22 part. 70.

**Fabbricato Fg. 19 mapp. 407 sub. 3. Via Zinalbo n. 47: frazione: Caselle**

**Quota e tipologia del diritto**

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento di immobili trascritto a Padova in data 16/11/2023 ai nn. 42370/30029; Trascritta sui seguenti immobili: Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 19 part. 390, part. 937 e part. 939. Santa Maria di Sala, C.F. Fg. 19 part. 402 sub. 5 e Fg. 19 part. 407 sub.3. Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 22 part. 70.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 65.000,00; Importo capitale: € 53.100,00; Iscritto a Padova in data 08/05/2008 ai nn. 19324/4554; Note: Iscritta sui seguenti immobili: Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 19



part. 390, part. 937 e part. 939. Santa Maria di Sala, C.F. Fg. 19 part. 402 sub. 5 e Fg. 19 part. 407 sub.3.  
Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 22 part. 70.

**Terreno fg. 19 mapp. 937 e mapp. 390. Via Zinalbo snc: frazione: Caselle**

**Quota e tipologia del diritto**



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

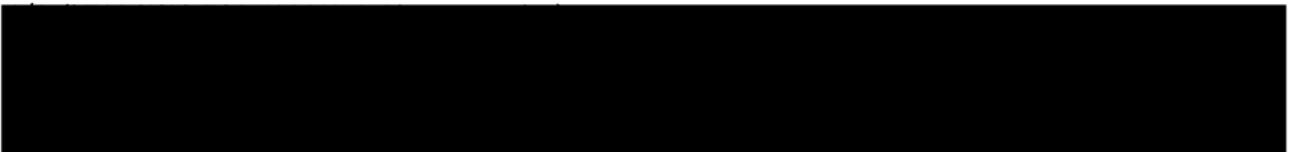
**Gravami e Oneri**

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento di immobili trascritto a Padova in data 16/11/2023 ai nn. 42370/30029; Trascritta sui seguenti immobili: Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 19 part. 390, part. 937 e part. 939. Santa Maria di Sala, C.F. Fg. 19 part. 402 sub. 5 e Fg. 19 part. 407 sub.3. Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 22 part. 70.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 65.000,00; Importo capitale: € 53.100,00; Iscritto a Padova in data 08/05/2008 ai nn. 19324/4554; Note: Iscritta sui seguenti immobili: Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 19 part. 390, part. 937 e part. 939. Santa Maria di Sala, C.F. Fg. 19 part. 402 sub. 5 e Fg. 19 part. 407 sub.3. Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 22 part. 70.

**Terreno fg. 19 mapp. 939. Via Zinalbo snc.: frazione: Caselle**

**Quota e tipologia del diritto**



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento di immobili trascritto a Padova in data 16/11/2023 ai nn. 42370/30029; Trascritta sui seguenti immobili: Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 19 part. 390, part. 937 e part. 939. Santa Maria di Sala, C.F. Fg. 19 part. 402 sub. 5 e Fg. 19 part. 407 sub.3. Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 22 part. 70.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di N [REDACTED] Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 65.000,00; Importo capitale: € 53.100,00; Iscritto a Padova in data 08/05/2008 ai nn. 19324/4554; Note: Iscritta sui seguenti immobili: Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 19 part. 390, part. 937 e part. 939. Santa Maria di Sala, C.F. Fg. 19 part. 402 sub. 5 e Fg. 19 part. 407 sub.3. Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 22 part. 70.

**Valore lotto 001:**

Valore immobile al lordo delle decurtazioni € 177.218,00.

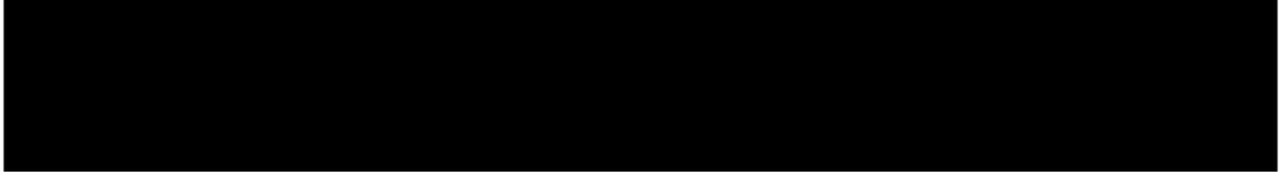
Valore immobile al netto delle decurtazioni € 175.205,00



**Identificativo Lotto: 002 - Terreno**

**Terreno fg. 22 mapp. 70. Via Cavin Caselle snc: frazione: Caselle**

**Quota e tipologia del diritto**



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Gravami e Oneri**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento di immobili trascritto a Padova in data 16/11/2023 ai nn. 42370/30029; Trascritta sui seguenti immobili: Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 19 part. 390, part. 937 e part. 939. Santa Maria di Sala, C.F. Fg. 19 part. 402 sub. 5 e Fg. 19 part. 407 sub.3. Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 22 part. 70.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 65.000,00; Importo capitale: € 53.100,00; Iscritto a Padova in data 08/05/2008 ai nn. 19324/4554; Note: Iscritta sui seguenti immobili: Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 19 part. 390, part. 937 e part. 939. Santa Maria di Sala, C.F. Fg. 19 part. 402 sub. 5 e Fg. 19 part. 407 sub.3. Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 22 part. 70.

**Valore lotto 002:**

Valore immobile al lordo delle decurtazioni € 51.040,00.

Valore immobile al netto delle decurtazioni € 50.327,00



## Sommario

### Lotto 001

- Risposta al primo punto del quesito, pag. 8
- Risposta al secondo punto del quesito, pag. 8
- Risposta al terzo punto del quesito, pag. 8
- Risposta al quarto punto del quesito, pag. 12
- Risposta al quinto punto del quesito, pag. 19
- Risposta al sesto punto del quesito, pag. 19
- Risposta al settimo punto del quesito, pag. 21
- Risposta all'ottavo punto del quesito, pag. 21
- Risposta al nono punto del quesito, pag. 25
- Risposta al decimo punto del quesito, pag. 25
- Risposta all'undicesimo punto del quesito, pag. 25
- Risposta al dodicesimo punto del quesito, pag. 25

### Lotto 002

- Risposta al primo punto del quesito, pag. 27
- Risposta al secondo punto del quesito, pag. 27
- Risposta al terzo punto del quesito, pag. 27
- Risposta al quarto punto del quesito, pag. 28
- Risposta al quinto punto del quesito, pag. 30
- Risposta al sesto punto del quesito, pag. 30
- Risposta al settimo punto del quesito, pag. 31
- Risposta all'ottavo punto del quesito, pag. 31
- Risposta al nono punto del quesito, pag. 33
- Risposta al decimo punto del quesito, pag. 33
- Risposta all'undicesimo punto del quesito, pag. 33
- Risposta al dodicesimo punto del quesito, pag. 34

**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 pi-**



- gnoramento**; 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 esplicitando 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 precedenti 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 **Santa Maria Di Sala (VE)** Località/Frazione **Caselle**

### **Lotto: 001 - Compendio di due fabbricati con relativi scoperti e terreni**

#### **Risposta al primo punto del quesito**

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

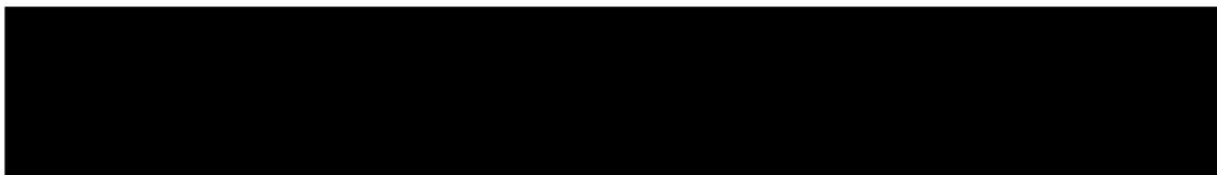
**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

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

#### **Risposta al secondo punto del quesito**

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

**Esecutato:**



#### **Risposta al terzo punto del quesito**

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

### **3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di compendio costituito da due fabbricati con relativi scoperti di pertinenza e adiacenti terreni.

Un fabbricato ad uso residenziale, con scoperto di pertinenza, si sviluppa al piano terra e piano primo. Fa parte di fabbricato in linea e costituisce la porzione centrale.

Un secondo fabbricato, con relativo scoperto esclusivo, è costituito al piano terra da una stanza, un bagno, una cantina e al piano superiore da fienile e granaio. Vi sono inoltre un pollaio ed un porcile. Inoltre vi sono due adiacenti terreni.

La zona è caratterizzata da abitazioni prevalentemente unifamiliari e bifamiliari. La zona è prevalentemente residenziale e agricola e si trova a circa 2,5 Km rispetto al centro della località Caselle e a circa 3,5 Km dal centro di Santa Maria di Sala.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale - agricola a traffico locale.

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

**Servizi offerti dalla zona:** scuola primaria (2,5 Km circa), centro commerciale (3,5 Km circa)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/commerciali/residenziali

**Importanti centri limitrofi:** /

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /



**Principali collegamenti pubblici:** SR 515 Via Noalese 2,5 Km circa, Autobus 2,5 Km circa

**Identificativo corpo:** *Fabbricato Fg. 19 mapp 402 sub. 5. Via Zinalbo n. 47.*

**Quota e tipologia del diritto**



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/1, foglio 19, particella 402, subalterno 5, scheda catastale 000216959 del 15.10.2003, indirizzo Via Zinalbo, piano T-1, Comune Santa Maria di Sala (Ve), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie Totale 143 mq ; Totale escluse le aree scoperte 128 mq, rendita € 189,02

Derivante da: Variazione del 15.10.2003 n. 216959 in atti dal 15.10.2003 per frazionamento scoperto.

Confini: L'abitazione confina a nord e a sud con perimetro esterno del fabbricato, ad est con altra unità e ad ovest con altra unità. Lo scoperto confina a nord con mapp. 390 e Via Zinalbo, a sud con mapp. 407; ad est con mapp. 935 ad ovest con altra unità e mapp. 401.

**Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Con riferimento al fabbricato mapp. 402 sub. 5 nel corso del sopralluogo del 08.04.2024, sono state riscontrate difformità forometriche relative alla finestra del vano scala e non è indicato il camino presente in cucina.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria catastale  
nuova planimetria mapp. 402 sub. 5: € 50,00

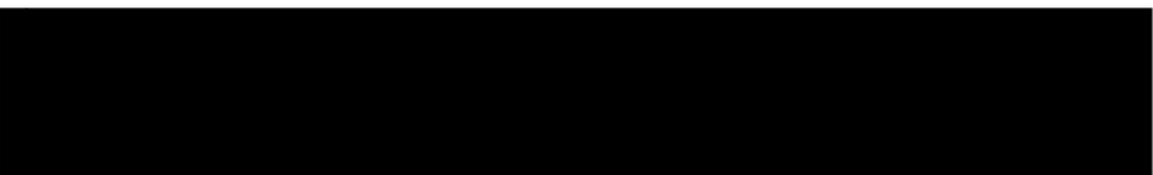
Oneri Totali: **€ 50,00**

Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo:** *Fabbricato Fg. 19 mapp. 407 sub. 3. Via Zinalbo n. 47.*

**Quota e tipologia del diritto**



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno



**Identificato al catasto Fabbricati :**

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1., foglio 19, particella 407, subalterno 3, scheda catastale 000216959 del 15.10.2003, indirizzo Via Zinalbo, piano T-1, Comune Santa Maria di Sala (Ve), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale 48 mq ; Totale escluse le aree scoperte 48 mq, rendita € 127,05

Derivante da: Variazione del 15.10.2003 n. 216959 in atti dal 15.10.2003 per frazionamento scoperto.

Confini: Il fabbricato confina a nord e a sud con perimetro esterno del fabbricato, ad est con portico e altra unità e ad ovest con perimetro esterno del fabbricato. Lo scoperto confina a nord con mapp. 402, a sud con mapp.937 e il 937 a sua volta con il 939; ad est con mapp. 936 ad ovest con altra unità.

**Irregolarità e Spese:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Con riferimento al fabbricato mapp. 407 sub. 3 nel corso del sopralluogo del 08.04.2024 sono state riscontrate le seguenti difformità. Non è rappresentata la scala di accesso al piano primo ne la superficie a fienile sovrastante il portico. Alcune difformità forometriche e la realizzazione di un locale wc al piano primo.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria catastale  
nuova planimetria mapp. 407 sub.3: € 50,00

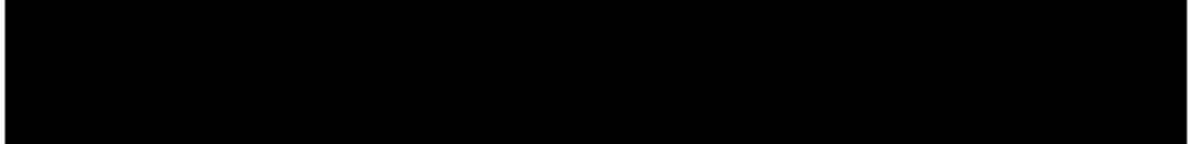
Oneri Totali: **€ 50,00**

Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno fg. 19 mapp. 937 e mapp. 390. Via Zinalbo snc.**

**Quota e tipologia del diritto**



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1, sezione censuaria Santa Maria di Sala (Ve), foglio 19, particella 390, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 27, reddito dominicale: € 0,26, reddito agrario: € 0,19

Note: Si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica.

**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione: Tornabruni Tarcisio, proprietà 1/1, sezione censuaria Santa Maria di Sala (Ve), foglio 19, particella 937 AA, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 400, reddito dominicale: € 3,48, reddito agrario: € 2,07

Derivante da: Frazionamento in atti dal 07.11.1985 (n. 2781)



**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1, sezione censuaria Santa Maria di Sala (Ve), foglio 19, particella 937 AB, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 578, reddito dominicale: € 4,21, reddito agrario: € 2,69

Derivante da: Frazionamento in atti dal 07.11.1985 (n. 2781)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del 08.04.2024 è stato possibile solo verificare la corrispondenza con l'estratto di mappa.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Terreno fq. 19 mapp. 939. Via Zinalbo snc.**

**Quota e tipologia del diritto**

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1, sezione censuaria Santa Maria di Sala (Ve), foglio 19, particella 939 AA, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1000, reddito dominicale: € 8,69, reddito agrario: € 5,15

Derivante da: Frazionamento in atti dal 07.11.1985 (n. 2781)

**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1, sezione censuaria Santa Maria di Sala (Ve), foglio 19, particella 939 AB, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 417, reddito dominicale: € 8,69, reddito agrario: € 3,04

Derivante da: Frazionamento in atti dal 07.11.1985 (n. 2781)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo del 08.04.2024 è stato possibile solo verificare la corrispondenza con l'estratto di mappa.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

(cfr. Allegato 2 – documentazione catastale relativa a tutti i corpi di cui sopra)



## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione in Sanatoria n. 7480 del 2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: ampliamento, ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e nuova costruzione.

Oggetto: Concessione in Sanatoria

Rilascio in data 25/01/2001 al n. di prot. 7480

NOTE: Abitabilità non reperibile

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato Fg. 19 mapp 402 sub. 5. Via Zinalbo n. 47

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato Fg. 19 mapp. 407 sub. 3. Via Zinalbo n. 47

(cfr. Allegato 3)

#### 4.1.1 Conformità edilizia:

Nel corso del sopralluogo del 08.04.2024 sono state riscontrate difformità della forometria in corrispondenza del vano scale e la presenza di un caminetto nel locale cucina.

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

sanzione: € 1.000,00

diritti di segreteria: € 200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Note: Dovrà essere aggiunta la parcella del Tecnico incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato Fg. 19 mapp 402 sub. 5. Via Zinalbo n. 47

Nel corso del sopralluogo del 08.04.2024 sono state riscontrate le seguenti difformità: sullo scoperto e in aderenza al fabbricato, sono stati realizzati manufatti per ricovero attrezzi e gabbie per allevamento animali da cortile. Al primo piano è stato realizzato un servizio igienico. Sono state aggiunte porzioni di lamiera ad ampliare la copertura. Si ritengono non sanabili le difformità di cui sopra e conseguentemente dovrà essere ripristinato lo stato legittimato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato Fg. 19 mapp. 407 sub. 3. Via Zinalbo n. 47



**4.1.2 Conformità urbanistica:**

(cfr. Allegato 4)

**Certificato di Destinazione Urbanistica**

Vista la richiesta presentata in data 13.02.2024, al prot. gen.le n. 3363, dell'area censita al foglio 19, mappali 390, 937,939 e foglio 22 mappale 70, del Comune di Santa Maria di Sala (Ve);

- Visto il P.I. vigente, il relativo Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche Operative;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.6.2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- Vista la Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- Vista la legge Regionale 06.06.2017 n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo"
- Visti gli allegati alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 16.12.2019, "Approvazione Variante Tecnica al P.I., ricognitiva delle precedenti Varianti di adeguamento ai disposti residui del P.A.T. (Variante n. 11)";
- Sulla scorta degli atti d'ufficio, viste le planimetrie allegare dal richiedente nonché quelle in atti dell'U.T.C.,

**CERTIFICA**

- che l'area di cui al foglio 19, mappale 390, ricade in Zona Agricola "E" in fascia di rispetto stradale Via Zinalbo;
- che l'area di cui al foglio 19, mappali 937 e 939, ricade in ZONA AGRICOLA "E";
- che l'area di cui al foglio 22, mappale 70, ricade in ZONA AGRICOLA "E";

Secondo lo strumento urbanistico vigente citato in premessa, le stesse sono soggette alle normative di leggi Statali e Regionali vigenti, oltre alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (in particolare all'art. 10 ZONE GRICOLE, 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. 14 lettera m) "... le zone di interesse archeologico"; - Il P.A.T. del Comune di Santa Maria di Sala è stato approvato in data 06.09.2011 con le procedure di cui all'art. 15 L.R. 11/2004; La Giunta Provinciale con deliberazione n. 113 del 14.09.2011 ha ratificato l'approvazione; Il P.A.T. è stato pubblicato nel B.U.R. Veneto n. 79 in data 21.10.2011. L'attuazione delle previsioni urbanistiche del P.I. vigente è subordinata alle disposizioni della Legge Regionale 06 giugno 2017 n. 14; Si evidenzia che con D.P.C.M. 1° dicembre 2022 (G.U. n. 31 del 07.02.2023) è stato approvato il primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del Distretto Idrografico delle Alpi Orientali e l'area in questione può ricadere in ambito di Pericolosità Idraulica e Rischio Idraulico, l'attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia previsti dai Piani di assetto e uso del territorio vigenti alla data di adozione del Piano è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica secondo quanto disposto dagli articoli 9, 10, 11, 12 lett.e, 13 e 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg. 19 mapp. 937 e mapp. 390. Via Zinalbo snc

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg. 19 mapp. 939. Via Zinalbo snc.



**Descrizione: Fabbricato Fg. 19 mapp 402 sub. 5. Via Zinalbo n. 47**

Trattasi di porzione di fabbricato facente parte di fabbricato in linea, con scoperto.

Il piano terra è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e stanza; tramite scala interna si raggiunge il piano primo costituito da disimpegno con poggiolo e due camere da letto.

Il fabbricato è ante 1967. Tutte le finiture così come gli impianti sono databili intorno al 1977 che si deduce dalla documentazione edilizia.

I pavimenti del piano terra sono in marmo su tutta la superficie esclusa la stanza a destra rispetto all'ingresso dove è in legno. Al piano primo i pavimenti sono in parquet. La scala di accesso al piano primo è in legno. Nella cucina è presente un caminetto. Il riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo ; tapparelle in legno. Le porte interne sono in legno tamburato. Sono presenti macchie di umidità all'intradosso del solaio del primo piano.

**1. Quota e tipologia del diritto****Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **294,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: data presunta dai documenti edilizi 1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 47; entrambi i piani hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta tutte le finiture degli anni 1970 circa e complessivamente necessita di lavori di adeguamento anche degli impianti e del servizio igienico. Esternamente si presenta in condizioni di sufficiente manutenzione, tuttavia le macchie di umidità all'intradosso dell'ultimo solaio potrebbero essere dovute ad infiltrazioni della copertura.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata calcolata al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per l'intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione sono stati computati nella misura del 50% fino ad un massimo di 25 cm. Per l'abitazione è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari ad 1; per la terrazza è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,30; per lo scoperto è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,10 fino alla superficie della u.i. e pari a 0,02 per la superficie eccedente la consistenza della u.i.



Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione P.T. e P.1°	sup lorda di pavimento		128,00	1,00	128,00	€ 900,00
terrazza	sup lorda di pavimento		2,00	0,30	0,60	€ 900,00
scoperto	sup lorda di pavimento		128,00	0,10	12,80	€ 900,00
scoperto	sup lorda di pavimento		36,00	0,02	0,72	€ 900,00
			<b>294,00</b>		<b>142,12</b>	

### Descrizione: Fabbricato Fg. 19 mapp. 407 sub. 3. Via Zinalbo n. 47

Trattasi di fabbricato costituito da piano terra e piano primo, edificato ante 1967.

Il piano primo è costituito da cantina, bagno, stanza con caminetto.

Portico, dove si trova la scala in legno di accesso al piano primo che è costituito da fienile e granaio.

Al piano terra si trovano altri due locali adibiti a pollaio e porcile.

Sullo scoperto di pertinenza sono stati realizzati numerosi manufatti per ricovero attrezzi e gabbie per animali oltre a relative recinzioni.

Nel complesso il fabbricato è in scarso stato di manutenzione e necessita di lavori di ripristino e adeguamento; necessita anche della rimozione di tutti i manufatti di cui sopra in quanto non risultano sanabili. La copertura è realizzata con travi in legno e, parte in tegole e parte in lamiera, e si presenta in scarse condizioni di manutenzione.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **241,00**

E' posto al piano: T-1



L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 47; entrambi i piani hanno un'altezza utile interna di circa m. 2,20

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Condizioni generali dell'immobile: Come già detto il fabbricato è in scarso stato di manutenzione e necessita di lavori di ristrutturazione.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per l'intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Per i locali in muratura è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari ad 0,50 in quanto considerati locali accessori dell'abitazione; per il portico e per il fienile la superficie è stata considerata fino all'altezza di 1,5 ml ed è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,25, per il pollaio ed il porcile è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,25; per lo scoperto è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,10 fino alla superficie della u.i. e pari a 0,02 per la superficie eccedente la consistenza della u.i.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali in muratura P.T. P.1°	sup lorda di pavimento		69,00	0,50	34,50	€ 450,00
portico	sup lorda di pavimento		46,00	0,25	11,50	€ 450,00
fienile	sup lorda di pavimento		42,00	0,25	10,50	€ 450,00
pollaio e porcile	sup lorda di pavimento		14,00	0,25	3,50	€ 450,00
scoperto	sup lorda di pavimento		70,00	0,10	7,00	€ 450,00
			<b>241,00</b>		<b>67,00</b>	



**Descrizione: Terreno fg. 19 mapp. 937 e mapp. 390. Via Zinalbo snc**

Il mappale 390 di fatto costituisce una piccola porzione di terreno che in base al Certificato di Destinazione Urbanistica ricade in Zona Agricola "E" in fascia di rispetto stradale di Via Zinalbo.

Conseguentemente è considerato privo di valore commerciale. Il mappale 937 è un terreno adiacente lungo il confine nord del mappale 407. Si presenta di forma rettangolare allungata. Alla data del sopralluogo del 08.04.2024 risultava incolto.

**1. Quota e tipologia del diritto****Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **978,00**

il terreno risulta di forma rettangolare allungata ed orografia piana

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata desunta dalle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno Fg. 19 mapp. 937	sup reale lorda		978,00	1,00	978,00	€ 8,00
			<b>978,00</b>		<b>978,00</b>	



**Descrizione: Terreno fg. 19 mapp. 939. Via Zinalbo snc.**

Il mappale 939 è un terreno adiacente lungo il confine nord del mappale 937. Si presenta di forma rettangolare allungata. Alla data del sopralluogo del 08.04.2024 risultava incolto.

**1. Quota e tipologia del diritto****Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.417,00**

il terreno risulta di forma rettangolare allungata ed orografia piana

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata desunta dalle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno Fg. 19 mapp. 939	sup reale lorda		1.417,00	1,00	1.417,00	€ 8,00
			<b>1.417,00</b>		<b>1.417,00</b>	



## Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

(cfr. Allegato 5)

**Titolare/Proprietario:** ██████████, proprietà 1/1. **proprietario ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita e divisione; trascritto a Padova, in data 26/02/1992, ai nn. 6148/4492. Note: Tornabruni Tarcisio accetta: il compendio immobiliare sito a Santa Maria di Sala, Via Zinalbo individuato al Catasto Terreni: Fg. 19 mappali 389, 390, 400, 403, 404, 407, 409, 410. Le particelle 400, 403, 404, 407, 409, sono state unificate nella nuova particella 407 sulla quale insistono i fabbricati attualmente identificati alla part. 407 sub. 3 oggetto di perizia. Il mapp. 410 ha originato gli attuali mapp. 937 e mapp. 939. Fg. 19 mappale 402, sub. 4, abitazione composta da piano terra e piano primo e scoperto esclusivo, attuale sub. 5 oggetto di perizia. L'accesso pedonale e carraio alle unità di cui ai mappali 402 sub. 2 e sub. 4 (attualmente soppressi e che hanno originato gli immobili oggetto di perizia) avviene attraversando il cortile di cui al mappale 402 sub. 4. Per ulteriori chiarimenti si rinvia all'allegata nota dell'atto di compravendita e divisione di cui sopra e alla documentazione catastale.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato Fg. 19 mapp 402 sub. 5. Via Zinalbo n. 47

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato Fg. 19 mapp. 407 sub. 3. Via Zinalbo n. 47

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg. 19 mapp. 937 e mapp. 390. Via Zinalbo snc

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg. 19 mapp. 939. Via Zinalbo snc.

**Identificativo corpo:** Fabbricato Fg. 19 mapp 402 sub. 5. Via Zinalbo n. 47  
sito in Santa Maria Di Sala (VE), **Libero**

**Identificativo corpo:** Fabbricato Fg. 19 mapp. 407 sub. 3. Via Zinalbo n. 47  
sito in Santa Maria Di Sala (VE), **Libero**

**Identificativo corpo:** Terreno fg. 19 mapp. 937 e mapp. 390. Via Zinalbo snc  
sito in Santa Maria Di Sala (VE), **Libero**

**Identificativo corpo:** Terreno fg. 19 mapp. 939. Via Zinalbo snc.  
sito in Santa Maria Di Sala (VE), **Libero**

## Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

(cfr. Allegato 6)

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

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

Vedi punto 6.2.2



**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 giudiziale attiva a favore di [REDACTED]  
Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 65.000,00; Importo capitale: € 53.100,00 ; Iscritto a Padova in data 08/05/2008 ai nn. 19324/4554 ; Note: Iscritta sui seguenti immobili: Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 19 part. 390, part. 937 e part. 939. Santa Maria di Sala, C.F. Fg. 19 part. 402 sub. 5 e Fg. 19 part. 407 sub.3. Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 22 part. 70.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato Fg. 19 mapp 402 sub. 5. Via Zinalbo n. 47

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato Fg. 19 mapp. 407 sub. 3. Via Zinalbo n. 47

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg. 19 mapp. 937 e mapp. 390. Via Zinalbo snc

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg. 19 mapp. 939. Via Zinalbo snc.

**6.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento di immobili trascritto a Padova in data 16/11/2023 ai nn. 42370/30029; Trascritta sui seguenti immobili: Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 19 part. 390, part. 937 e part. 939. Santa Maria di Sala, C.F. Fg. 19 part. 402 sub. 5 e Fg. 19 part. 407 sub.3. Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 22 part. 70.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato Fg. 19 mapp 402 sub. 5. Via Zinalbo n. 47

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato Fg. 19 mapp. 407 sub. 3. Via Zinalbo n. 47

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg. 19 mapp. 937 e mapp. 390. Via Zinalbo snc

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno fg. 19 mapp. 939. Via Zinalbo snc.

**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

**Identificativo corpo: Fabbricato Fg. 19 mapp 402 sub. 5. Via Zinalbo n. 47**  
**Identificativo corpo: Fabbricato Fg. 19 mapp. 407 sub. 3. Via Zinalbo n. 47**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /**  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /**  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /**  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /**  
**Avvertenze ulteriori: /**

**Identificativo corpo: Terreno fg. 19 mapp. 937 e mapp. 390. Via Zinalbo snc**  
**Identificativo corpo: Terreno fg. 19 mapp. 939. Via Zinalbo snc.**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /**  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /**  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /**  
**Avvertenze ulteriori: /**

### Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

#### 8.1. Criterio di stima:

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare.

#### 8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;

Ufficio tecnico di Santa Maria di Sala;

Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I parametri medi indicati dagli agenti immobiliari della zona relativamente all'abitazione con caratteristiche simili può oscillare tra €/mq 800 e €/mq 1.000. Tenendo conto della attuale situazione del mercato immobiliare,



dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di utilizzare il valore di €/mq 900.

I parametri medi indicati dagli agenti immobiliari della zona relativamente al fabbricato adibito prevalentemente a fienili e granai con caratteristiche simili può oscillare tra €/mq 400 e €/mq 500. Tenendo conto della attuale situazione del mercato immobiliare, dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di utilizzare il valore di €/mq 450.

Relativamente ai terreni i valori di mercato si attestano tra €/mq 7 ed €/mq 9, si ritiene di utilizzare il valore di €/mq 8.

### 8.3. Valutazione corpi:

#### Fabbricato Fg. 19 mapp 402 sub. 5. Via Zinalbo n. 47.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.908,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione P.T. e P.1°	128,00	€ 900,00	€ 115.200,00
terrazza	0,60	€ 900,00	€ 540,00
scoperto	12,80	€ 900,00	€ 11.520,00
scoperto	0,72	€ 900,00	€ 648,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 127.908,00
Valore corpo			€ 127.908,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.908,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.908,00
<b>Valore di stima</b>			<b>€ 127.908,00</b>

#### Fabbricato Fg. 19 mapp. 407 sub. 3. Via Zinalbo n. 47.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.150,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali in muratura P.T. P.1°	34,50	€ 450,00	€ 15.525,00
portico	11,50	€ 450,00	€ 5.175,00
fienile	10,50	€ 450,00	€ 4.725,00
pollaio e porcile	3,50	€ 450,00	€ 1.575,00
scoperto	7,00	€ 450,00	€ 3.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.150,00
Valore corpo			€ 30.150,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.150,00
<b>Valore di stima</b>			<b>€ 30.150,00</b>



**Terreno fg. 19 mapp. 937 e mapp. 390. Via Zinalbo snc.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.824,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno Fg. 19 mapp. 937	978,00	€ 8,00	€ 7.824,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.824,00
Valore corpo			€ 7.824,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.824,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.824,00
<b>Valore di stima</b>			<b>€ 7.824,00</b>

**Terreno fg. 19 mapp. 939. Via Zinalbo snc..**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.336,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno Fg. 19 mapp. 939	1.417,00	€ 8,00	€ 11.336,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.336,00
Valore corpo			€ 11.336,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.336,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.336,00
<b>Valore di stima</b>			<b>€ 11.336,00</b>

**Riepilogo:**

<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato Fg. 19 mapp 402 sub. 5. Via Zinalbo n. 47	142,12	€ 127.908,00	€ 127.908,00
Fabbricato Fg. 19 mapp. 407 sub. 3. Via Zinalbo n. 47	67,00	€ 30.150,00	€ 30.150,00
Terreno fg. 19 mapp. 937 e mapp. 390. Via Zinalbo snc	978,00	€ 7.824,00	€ 7.824,00
Terreno fg. 19 mapp. 939. Via Zinalbo snc.	1.417,00	€ 11.336,00	€ 11.336,00



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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.300,00

Giudizio di comoda divisibilità: La scrivente ritiene che gli immobili siano da vendere come unico lotto in quanto, volendo procedere alla divisibilità sarebbe necessario procedere alla costituzione di servitù di passaggio.

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**Fabbricato Fg. 19 mapp 402 sub. 5. Via Zinalbo n. 47**  
**Fabbricato Fg. 19 mapp. 407 sub. 3. Via Zinalbo n. 47**  
**Terreno fg. 19 mapp. 937 e mapp. 390. Via Zinalbo snc**  
**Terreno fg. 19 mapp. 939. Via Zinalbo snc.**

<b>Tipologia</b>	<b>Costo</b>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 419,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

**Totale costi di cancellazione: € 713,00**

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

Valore immobile al lordo delle decurtazioni € 177.218,00  
 Valore immobile al netto delle decurtazioni € 175.205,00

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

**Identificativo corpo: Fabbricato Fg. 19 mapp 402 sub. 5. Via Zinalbo n. 47**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
 Si valutano in € 100 le spese per la redazione dell'APE.

**Identificativo corpo: Fabbricato Fg. 19 mapp. 407 sub. 3. Via Zinalbo n. 47**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
 Si valutano in € 100 le spese per la redazione dell'APE.

**Identificativo corpo: Terreno fg. 19 mapp. 937 e mapp. 390. Via Zinalbo snc**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non necessario

**Identificativo corpo: Terreno fg. 19 mapp. 939. Via Zinalbo snc.**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non necessario



**Risposta al nono punto del quesito**

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: La scrivente ritiene che gli immobili siano da vendere come unico lotto in quanto, volendo procedere alla divisibilità sarebbe necessario procedere alla costituzione di servitù di passaggio.

**Risposta al decimo punto del quesito**

Elenco Allegati

**Allegato 1:** Certificati di nascita, residenza, matrimonio, morte.

**Allegato 2:** Documentazione catastale - visure catastali, estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico, elenco subalterni.

**Allegato 3:** Documentazione edilizia – Concessione in Sanatoria n. 7480 del 2001 ed estratto elaborati grafici.

**Allegato 4:** Certificato di Destinazione Urbanistica

**Allegato 5:** Provenienza – Nota di Trascrizione n. 6148/4492 del 26.02.1992;

**Allegato 6:** Vincoli ed Oneri – Nota di Iscrizione 19324/4554 del 08.05.2008; Nota di Trascrizione 42370/39929 del 16.11.2023.

**Allegato 7:** Documentazione fotografica Lotto 001.

**Allegato 8:** Documentazione catastale - visure catastali, estratto di mappa.

**Allegato 9:** Provenienza – Nota di Trascrizione n. 1311/1212 del 12.01.1973;

**Allegato 10:** Documentazione fotografica Lotto 002.

**Risposta all'undicesimo punto del quesito**

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

**Regime fiscale della vendita:** Imposta di Registro.

**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Compendio di due fabbricati con relativi scoperti e terreni
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p><b>Corpo Fabbricato Fg. 19 mapp 402 sub. 5. Via Zinalbo n. 47:</b> 1/1 di TARCISIO TORNABRUNI - Piena proprietà</p> <p><b>Corpo Fabbricato Fg. 19 mapp. 407 sub. 3. Via Zinalbo n. 47:</b> 1/1 di TARCISIO TORNABRUNI - Piena proprietà</p> <p><b>Corpo Terreno fg. 19 mapp. 937 e mapp. 390. Via Zinalbo snc:</b> 1/1 di TARCISIO TORNABRUNI - Piena proprietà</p> <p><b>Corpo Terreno fg. 19 mapp. 939. Via Zinalbo snc.:</b> 1/1 di TARCISIO TORNABRUNI - Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p><b>Corpo Fabbricato Fg. 19 mapp 402 sub. 5. Via Zinalbo n. 47:</b>  <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : ██████████, proprietà per 1/1, foglio 19, particella 402, subalterno 5, scheda catastale 000216959 del 15.10.2003, indirizzo Via Zinalbo, piano T-1, Comune Santa Maria di Sala</p>



	<p>(Ve), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie Totale 143 mq ; Totale escluse le aree scoperte 128 mq, rendita € 189,02</p> <p><b>Corpo Fabbricato Fg. 19 mapp. 407 sub. 3. Via Zinalbo n. 47:</b> <u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : ██████████, proprietà per 1/1, foglio 19, particella 407, subalterno 3, scheda catastale 000216959 del 15.10.2003, indirizzo Via Zinalbo, piano T-1, Comune Santa Maria di Sala (Ve), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale 48 mq ; Totale escluse le aree scoperte 48 mq, rendita € 127,05</p> <p><b>Corpo Terreno fg. 19 mapp. 937 e mapp. 390. Via Zinalbo snc:</b> <u>Identificato al catasto Terreni</u> : ██████████ proprietà 1/1 , sezione censuaria Santa Maria di Sala (Ve), foglio 19, particella 390, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 27, reddito dominicale: € 0,26, reddito agrario: € 0,19</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> : ██████████ proprietà 1/1 , sezione censuaria Santa Maria di Sala (Ve), foglio 19, particella 937 AA, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 400, reddito dominicale: € 3,48, reddito agrario: € 2,07</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> : ██████████ proprietà 1/1 , sezione censuaria Santa Maria di Sala (Ve), foglio 19, particella 937 AB, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 578, reddito dominicale: € 4,21, reddito agrario: € 2,69</p> <p><b>Corpo Terreno fg. 19 mapp. 939. Via Zinalbo snc.:</b> <u>Identificato al catasto Terreni</u> : ██████████, proprietà 1/1, sezione censuaria Santa Maria di Sala (Ve), foglio 19, particella 939 AA, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1000, reddito dominicale: € 8,69, reddito agrario: € 5,15</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni</u> : ██████████ proprietà 1/1, sezione censuaria Santa Maria di Sala (Ve), foglio 19, particella 939 AB, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 417, reddito dominicale: € 8,69, reddito agrario: € 3,04</p>
Valore	<p>Valore immobile al lordo delle decurtazioni € <b>177.218,00.</b></p> <p>Valore immobile al netto delle decurtazioni € <b>175.205,00</b></p>



## Lotto: 002 - 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 ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

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

### Risposta al secondo punto del quesito

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

**Esecutato:**



### Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

#### 3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di terreno. La zona è caratterizzata da abitazioni prevalentemente unifamiliari e bifamiliari. La zona è prevalentemente residenziale e agricola e si trova a circa 2,5 Km rispetto al centro della località Caselle e a circa 3,5 Km dal centro di Santa Maria di Sala.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale - agricola a traffico locale.

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

**Servizi offerti dalla zona:** scuola primaria (2,5 Km circa), centro commerciale (3,5 Km circa)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/commerciali/residenziali

**Importanti centri limitrofi:** /

**Attrazioni paesaggistiche:** /

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** SR 515 Via Noalese 2,5 Km circa, Autobus 2,5 Km circa

**Identificativo corpo:** Terreno fg. 22 mapp. 70. Via Cavin Caselle snc.

#### Quota e tipologia del diritto



**Eventuali comproprietari:**

Nessuno



**Identificato al catasto Terreni :**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Santa Maria di Sala (Ve), foglio 22, particella 70, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 6380, reddito dominicale: € 55,47, reddito agrario: € 32,95

Irregolarità e Spese:

Nel corso del sopralluogo del 08.04.2024 è stato possibile solo verificare la corrispondenza con l'"estratto di mappa.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

### 4.1 PRATICHE EDILIZIE: /

#### 4.1.1 Conformità edilizia: /

#### 4.1.2 Conformità urbanistica:

(cfr. Allegato 4)

##### **Certificato di Destinazione Urbanistica**

Vista la richiesta presentata in data 13.02.2024, al prot. gen.le n. 3363, dell'area censita al foglio 19 , mappali 390, 937,939 e foglio 22 mappale70, del Comune di Santa Maria di Sala(Ve);

- Visto il P.I. vigente, il relativo Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche Operative;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.6.2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- Vista la Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- Vista la legge Regionale 06.06.2017 n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo"
- Visti gli allegati alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 16.12.2019, "Approvazione Variante Tecnica al P.I., ricognitiva delle precedenti Varianti di adeguamento ai disposti residui del P.A.T. (Variante n. 11)";
- Sulla scorta degli atti d'ufficio, viste le planimetrie allegate dal richiedente nonché quelle in atti dell'U.T.C.,

CERTIFICA

- che l'area di cui al foglio 19, mappale 390, ricade in Zona Agricola "E" in fascia di rispetto stradale Via Zinalbo;



- che l'area di cui al foglio 19, mappali 937 e 939, ricade in ZONA AGRICOLA "E";
- che l'area di cui al foglio 22, mappale 70, ricade in ZONA AGRICOLA "E";

Secondo lo strumento urbanistico vigente citato in premessa, le stesse sono soggette alle normative di leggi Statali e Regionali vigenti, oltre alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (in particolare all'art. 10 ZONE GRICOLE, 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. 14 lettera m) "... le zone di interesse archeologico"; - Il P.A.T. del Comune di Santa Maria di Sala è stato approvato in data 06.09.2011 con le procedure di cui all'art. 15 L.R. 11/2004; La Giunta Provinciale con deliberazione n. 113 del 14.09.2011 ha ratificato l'approvazione; Il P.A.T. è stato pubblicato nel B.U.R. Veneto n. 79 in data 21.10.2011. L'attuazione delle previsioni urbanistiche del P.I. vigente è subordinata alle disposizioni della Legge Regionale 06 giugno 2017 n. 14; Si evidenzia che con D.P.C.M. 1° dicembre 2022 (G.U. n. 31 del 07.02.2023) è stato approvato il primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del Distretto Idrografico delle Alpi Orientali e l'area in questione può ricadere in ambito di Pericolosità Idraulica e Rischio Idraulico, l'attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia previsti dai Piani di assetto e uso del territorio vigenti alla data di adozione del Piano è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica secondo quanto disposto dagli articoli 9, 10, 11, 12 lett.e, 13 e 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

#### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### Descrizione: Terreno fg. 22 mapp. 70. Via Cavin Caselle snc

Il mappale 70 si presenta di forma rettangolare allungata.

Alla data del sopralluogo del 08.04.2024 risultava incolto.

Come risulta dall'atto di compravendita, veniva costituita servitù di passo carraio a favore del mappale 70 ed a carico dei mappali 203, 21 (ex 21/A), 362 (ex 21/B) da esercitarsi con tutti i mezzi consentiti dalla legge ed in tutte le ore del giorno e della notte, lungo il lato est dei mappali 203 e 21 e lungo il lato sud dei mappali 21 e 362. la larghezza di detta servitù sarà di metri 5 utili; comunque detta servitù non potrà essere inghiajata nemmeno a spese del titolare della servitù.

L'accesso al terreno avviene, tramite la servitù di cui sopra, da Via Cavin Caselle all'altezza del numero civico 141.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.380,00**

il terreno risulta di forma rettangolare allungata ed orografia piana



Sistemazione agraria: alla data del sopralluogo risultava incolto.

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata desunta dalle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno Fg. 22 mapp. 70	sup reale lorda		6.380,00	1,00	6.380,00	€ 8,00
			<b>6.380,00</b>		<b>6.380,00</b>	

### Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

(cfr. Allegato 9)

**Titolare/Proprietario:** ██████████ proprietà 1/1. **proprietario ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita; trascritto a Padova, in data 12/01/1973, ai nn. 1311/1212.

**Identificativo corpo: Terreno fg. 22 mapp. 70. Via Cavin Caselle snc**  
sito in Caselle di Santa Maria Di Sala (VE), **Libero**

### Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

(cfr. Allegato 6)

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

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

- Vedi punto 6.2.2

**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 giudiziale attiva a favore di [REDACTED]  
 Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 65.000,00; Importo capitale: € 53.100,00 ; Iscritto a Padova in data 08/05/2008 ai nn. 19324/4554 ; Note: Iscritta sui seguenti immobili: Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 19 part. 390, part. 937 e part. 939. Santa Maria di Sala, C.F. Fg. 19 part. 402 sub. 5 e Fg. 19 part. 407 sub.3. Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 22 part. 70.

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED], Derivante da: verbale pignoramento di immobili trascritto a Padova in data 16/11/2023 ai nn. 42370/30029; Trascritta sui seguenti immobili: Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 19 part. 390, part. 937 e part. 939. Santa Maria di Sala, C.F. Fg. 19 part. 402 sub. 5 e Fg. 19 part. 407 sub.3. Santa Maria di Sala, C.T. Fg. 22 part. 70.

**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 ordinarie annue di gestione dell'immobile: /**  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /**  
**Avvertenze ulteriori: /**

**Risposta all'ottavo punto del quesito**

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

**8.1. Criterio di stima:**

Sono stati considerati il tipo di immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; sono stati fatti i necessari confronti con immobili simili per ubicazione e consistenza; sono state fatte le necessarie considerazioni in relazione all'andamento del mercato



immobiliare.

## 8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;

Ufficio tecnico di Santa Maria di Sala;

Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Relativamente ai terreni i valori di mercato si attestano tra €/mq 7 ed €/mq 9, si ritiene di utilizzare il valore di €/mq 8.

## 8.3. Valutazione:

### Terreno fg. 22 mapp. 70. Via Cavin Caselle snc.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.040,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno Fg. 22 mapp. 70	6.380,00	€ 8,00	€ 51.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.040,00
Valore corpo			€ 51.040,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.040,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.040,00
<b>Valore di stima</b>			<b>€ 51.040,00</b>

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno fg. 22 mapp. 70.		6.380,00	€ 51.040,00	€ 51.040,00

## 8.4. Adeguamenti 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:

### Terreno fg. 22 mapp. 70.

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 419,00



Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00
---	----------

**Totale costi di cancellazione: € 713,00**

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 50.327,00**

Valore immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 51.040,00**

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

**Identificativo corpo: Terreno fg. 22 mapp. 70.**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario**

### 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

**Allegato 1:** Certificati di nascita, residenza, matrimonio, morte.

**Allegato 2:** Documentazione catastale - visure catastali, estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico, elenco subalterni.

**Allegato 3:** Documentazione edilizia – Concessione in Sanatoria n. 7480 del 2001 ed estratto elaborati grafici.

**Allegato 4:** Certificato di Destinazione Urbanistica

**Allegato 5:** Provenienza – Nota di Trascrizione n. 6148/4492 del 26.02.1992;

**Allegato 6:** Vincoli ed Oneri – Nota di Iscrizione 19324/4554 del 08.05.2008; Nota di Trascrizione 42370/39929 del 16.11.2023.

**Allegato 7:** Documentazione fotografica Lotto 001.

**Allegato 8:** Documentazione catastale - visure catastali, estratto di mappa.

**Allegato 9:** Provenienza – Nota di Trascrizione n. 1311/1212 del 12.01.1973;

**Allegato 10:** Documentazione fotografica Lotto 002.

### Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

**Regime fiscale della vendita:** Imposta di Registro.



**Risposta al dodicesimo punto del quesito**

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	002 - Terreno
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<b>Corpo Terreno fg. 22 mapp. 70:</b> ██████████ Piena proprietà
Identificativo catastale	<b>Corpo Terreno fg. 22 mapp. 70:</b> <u>Identificato al catasto Terreni</u> : ██████████ proprietà 1/1. , sezione censuaria Santa Maria di Sala (Ve), foglio 22, particella 70, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 6380, reddito dominicale: € 55,47, reddito agrario: € 32,95
Valore	Valore immobile al lordo delle decurtazioni : € <b>51.040,00</b> Valore immobile al netto delle decurtazioni: € <b>50.327,00</b>

Venezia – Mestre, 16.04.2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Antonella Celegon**