

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 601/2010
RIUNITA ALLA E.I. 807/2011**

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Udienza del: 24/06/2016 – G.E.: dott.ssa GABRIELLA ZANON

**AGGIORNAMENTO E INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE PERITALE
VOLUME 1/2
(INTEGRA E SOSTITUISCE RELAZIONE DEPOSITA IN DATA 29/04/2014)**

SCHEDA RIASSUNTIVA LOTTO 1

- **Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati:**

ISCRIZIONE ai nn. 35085 R.G. e 6356 R.P. del 17/12/1997 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a favore di Banca di Credito Coop. Dell'Alta Padovana S.c.r.l. (ora Banca Padovana Credito Cooperativo – Soc. Coop. in A.S.).

ISCRIZIONE ai nn. 40531 R.G. e 9358 R.P. del 18/09/2003 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO, a favore di GERICO SPA di Mestre.

ISCRIZIONE ai nn. 46124 R.G. e 11366 R.P. del 13/08/2007 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, a favore di EQUITALIA POLIS SPA di NAPOLI.

ISCRIZIONE ai nn. 27250 R.G. e 6102 R.P. del 15/07/2009 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, a favore di EQUITALIA POLIS SPA di NAPOLI.

ISCRIZIONE ai nn. 36284 R.G. e 8272 R.P. del 20/09/2010 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, a favore di EQUITALIA POLIS SPA di NAPOLI.

TRASCRIZIONE ai nn. 41502 R.G. e 24173 R.P. del 27/10/2010 per ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, favore di Veneziana Energia Risorse Idriche Territorio Ambiente SPA, con sede a Venezia.

TRASCRIZIONE ai nn. 13212 R.G. e 9678 R.P. del 02/05/2014 per ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, favore di Banca Padovana Credito Cooperativo S.C. (ora Banca Padovana Credito Cooperativo – Soc. Coop. in A.S.) con sede a Campodarsego (Pd).



- **Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:**

Bene pignorato per 1/1 [redacted] sede [redacted]

- **Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:**

Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Stigliano - Via Noalese n. 7.
 Catasto Fabbricati: foglio 2, Particella 13+17, 18;
 Catasto Terreni: foglio 2, Particella 12, 13, 14, 17, 18, 132.

- **Indicazione del prezzo di stima:**

€ 3.475.700,00

SCHEDA RIASSUNTIVA LOTTO 2

- **Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati:**

ISCRIZIONE ai nn. 35085 R.G. e 6356 R.P. del 17/12/1997 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a favore di Banca di Credito Coop. Dell'Alta Padovana S.c.r.l. (ora Banca Padovana Credito Cooperativo – Soc. Coop. in A.S.).

ISCRIZIONE ai nn. 19313 R.G. e 4914 R.P. del 13/04/2007 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, a favore di GEST LINE SPA di NAPOLI.

ISCRIZIONE ai nn. 57241 R.G. e 13880 R.P. del 06/11/2007 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, a favore di EQUITALIA POLIS SPA di NAPOLI.

ISCRIZIONE ai nn. 21228 R.G. e 4270 R.P. del 31/05/2011 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, a favore di EQUITALIA POLIS SPA di NAPOLI.

TRASCRIZIONE ai nn. 45745 R.G. e 28632 R.P. del 14/12/2011 per ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, favore di De Lisi Girolama c.f. DLSGLM68C54G273S.

TRASCRIZIONE ai nn. 13212 R.G. e 9678 R.P. del 02/05/2014 per ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, favore di Banca Padovana Credito Cooperativo S.C. (ora Banca Padovana Credito Cooperativo – Soc. Coop. in A.S.) con sede a Campodarsego (Pd).

- **Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:**

Bene pignorato per ½ a [redacted] coniugato in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra [redacted]



⁽¹⁾ Quota corretta con Istanza all'Agenzia del Territorio n. 22845/16 del 10.03.2016 e voltura VE0022849 del 10.03.2016.

• **Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:**

Comune di Santa Maria di Sala (Ve), S. Angelo - Via Desman n. 126 C.
Catasto Fabbricati: foglio 6, Particella 227, sub 2;
foglio 6, Particella 301, sub 2;

• **Indicazione del prezzo di stima:**

€ 33.270,00 (per l'intero)
€ 16.635,00 (per quota pignorata)

SCHEDA RIASSUNTIVA LOTTO 3

• **Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati:**

ISCRIZIONE ai nn. 35085 R.G. e 6356 R.P. del 17/12/1997 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a favore di Banca di Credito Coop. Dell'Alta Padovana S.c.r.l. (ora Banca Padovana Credito Cooperativo - Soc. Coop. in A.S.).

ISCRIZIONE ai nn. 19313 R.G. e 4914 R.P. del 13/04/2007 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, a favore di GEST LINE SPA di NAPOLI.

ISCRIZIONE ai nn. 57241 R.G. e 13880 R.P. del 06/11/2007 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, a favore di EQUITALIA POLIS SPA di NAPOLI.

ISCRIZIONE ai nn. 21228 R.G. e 4270 R.P. del 31/05/2011 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, a favore di EQUITALIA POLIS SPA di NAPOLI.

TRASCRIZIONE ai nn. 45745 R.G. e 28632 R.P. del 14/12/2011 per ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, favore di De Lisi Girolama c.f. DLSGLM68C54G273S.

TRASCRIZIONE ai nn. 13212 R.G. e 9678 R.P. del 02/05/2014 per ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, favore di Banca Padovana Credito Cooperativo S.C. (ora Banca Padovana Credito Cooperativo - Soc. Coop. in A.S.) con sede a Campodarsego (Pd).

• **Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:**

Bene pignorato per ½ a [REDACTED], C.F. [REDACTED] 25T, coniugato in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra [REDACTED], C.F. [REDACTED]

⁽¹⁾ Quota corretta con Istanza all'Agenzia del Territorio n. 22845/16 del 10.03.2016 e voltura VE0022849 del 10.03.2016.



- Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:**

Comune di Santa Maria di Sala (Ve), S. Angelo - Via Desman n. 126 A.
Catasto Fabbricati: foglio 6, Particella 227, sub 3 (graffato 228 sub 5);
foglio 6, Particella 301, sub 3;

- Indicazione del prezzo di stima:**

€ 52.350,00 (per l'intero)
€ 26.175,00 (per quota pignorata)

SCHEDA RIASSUNTIVA LOTTO 4

- Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati:**

ISCRIZIONE ai nn. 35085 R.G. e 6356 R.P. del 17/12/1997 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a favore di Banca di Credito Coop. Dell'Alta Padovana S.c.r.l. (ora Banca Padovana Credito Cooperativo – Soc. Coop. in A.S.).

ISCRIZIONE ai nn. 19313 R.G. e 4914 R.P. del 13/04/2007 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, a favore di GEST LINE SPA di NAPOLI.

ISCRIZIONE ai nn. 57241 R.G. e 13880 R.P. del 06/11/2007 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, a favore di EQUITALIA POLIS SPA di NAPOLI.

ISCRIZIONE ai nn. 21228 R.G. e 4270 R.P. del 31/05/2011 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, a favore di EQUITALIA POLIS SPA di NAPOLI.

TRASCRIZIONE ai nn. 45745 R.G. e 28632 R.P. del 14/12/2011 per ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, favore di De Lisi Girolama c.f. DLSGLM68C54G273S.

TRASCRIZIONE ai nn. 13212 R.G. e 9678 R.P. del 02/05/2014 per ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, favore di Banca Padovana Credito Cooperativo S.C. (ora Banca Padovana Credito Cooperativo – Soc. Coop. in A.S.) con sede a Campodarsego (Pd).

- Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:**

Bene pignorato per ½ a [REDACTED], C.F. [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra [REDACTED]
(*) Quota corretta con Istanza all'Agenzia del Territorio n. 22845/16 del 10.03.2016 e voltura VE0022849 del 10.03.2016.

- Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:**

Comune di Santa Maria di Sala (Ve), S. Angelo - Via Desman n. 126 B.



Catasto Fabbricati: foglio 6, Particella 227, sub 4 (graffato 228 sub 4); foglio 6, Particella 228, sub 3; foglio 6, Particella 301, sub 4;

• **Indicazione del prezzo di stima:**

€ 262.900,00 (per l'intero)

€ 131.450,00 (per quota pignorata)

SCHEDA RIASSUNTIVA LOTTO 5

• **Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati:**

ISCRIZIONE ai nn. 35085 R.G. e 6356 R.P. del 17/12/1997 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a favore di Banca di Credito Coop. Dell'Alta Padovana S.c.r.l. (ora Banca Padovana Credito Cooperativo – Soc. Coop. in A.S.).

ISCRIZIONE ai nn. 21228 R.G. e 4270 R.P. del 31/05/2011 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, a favore di EQUITALIA POLIS SPA di NAPOLI.

TRASCRIZIONE ai nn. 45745 R.G. e 28632 R.P. del 14/12/2011 per ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, favore di [REDACTED]

TRASCRIZIONE ai nn. 13212 R.G. e 9678 R.P. del 02/05/2014 per ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, favore di Banca Padovana Credito Cooperativo S.C. (ora Banca Padovana Credito Cooperativo – Soc. Coop. in A.S.) con sede a Campodarsego (Pd).

• **Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:**

Bene pignorato ai Sig.ri a [REDACTED]
C.F. [REDACTED] per ½ ciascuno e assieme per l'intero.
Coniugati in regime di comunione legale dei beni,.

• **Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:**

Comune di Pianiga (Ve), Mellaredo - Via Noalese Sud n. 7.
Catasto Fabbricati: foglio 20, Particella 48, sub 10; foglio 20, Particella 48, sub 17;
foglio 20, Particella 48, sub 22.

• **Indicazione del prezzo di stima:**

€ 210.460,00

SCHEDA RIASSUNTIVA LOTTO 6



- **Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati:**

ISCRIZIONE ai nn. 57241 R.G. e 13880 R.P. del 06/11/2007 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, a favore di EQUITALIA POLIS SPA di NAPOLI.

ISCRIZIONE ai nn. 21228 R.G. e 4270 R.P. del 31/05/2011 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, a favore di EQUITALIA POLIS SPA di NAPOLI.

TRASCRIZIONE ai nn. 45745 R.G. e 28632 R.P. del 14/12/2011 per ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, favore di [REDACTED]

- **Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:**

Bene pignorato per ½ a [REDACTED], C. [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra [REDACTED].

- **Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:**

Comune di Pianiga (Ve), Mellaredo - Via Noalese Sud n. 7.
Catasto Fabbricati: foglio 20, Particella 48, sub 5; foglio 20, Particella 48, sub 13.

- **Indicazione del prezzo di stima:**

€ 94.330,00 (per l'intero)
€ 47.165,00 (per quota pignorata)

SCHEDA RIASSUNTIVA LOTTO 7

- **Indicazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene con indicazione analitica dei creditori che hanno iscritto ipoteca o trascritto pignoramento sui beni pignorati:**

ISCRIZIONE ai nn. 35085 R.G. e 6356 R.P. del 17/12/1997 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a favore di Banca di Credito Coop. Dell'Alta Padovana S.c.r.l. (ora Banca Padovana Credito Cooperativo – Soc. Coop. in A.S.).

ISCRIZIONE ai nn. 40531 R.G. e 9358 R.P. del 18/09/2003 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO, a favore di [REDACTED]

ISCRIZIONE ai nn. 46124 R.G. e 11366 R.P. del 13/08/2007 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, a favore di EQUITALIA POLIS SPA di NAPOLI.

ISCRIZIONE ai nn. 27250 R.G. e 6102 R.P. del 15/07/2009 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, a favore di EQUITALIA POLIS SPA di NAPOLI.



ISCRIZIONE ai nn. 36284 R.G. e 8272 R.P. del 20/09/2010 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, a favore di EQUITALIA POLIS SPA di NAPOLI.

TRASCRIZIONE ai nn. 13212 R.G. e 9678 R.P. del 02/05/2014 per ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, favore di Banca Padovana Credito Cooperativo S.C. (ora Banca Padovana Credito Cooperativo – Soc. Coop. in A.S.) con sede a Campodarsego (Pd).

- **Indicazione se il bene è pignorato per intero o solo pro quota, con specificazione, in tale ipotesi, delle generalità dei comproprietari:**

Bene pignorato per l'intero ad [REDACTED] con sede a [REDACTED]

- **Indicazione del luogo in cui sono siti i beni pignorati:**

Comune di Pianiga (Ve), Mellaredo - Via Noalese Sud n. 7.
Catasto Fabbricati: foglio 20, Particella 48, sub 9.

- **Indicazione del prezzo di stima:**

€ 11.530,00

SOMMARIO

Quesito 1 – Completezza dei documenti.....	Pag. 11
Quesito 2 – Generalità esecutato.....	Pag. 11
Quesito 3 – Individuazione dei beni.....	Pag. 12
Quesito 4 – Regolarità edilizia dei beni.....	Pag. 20
Quesito 5 – Stato di possesso degli immobili.....	Pag. 31
Quesito 6 – Vincoli ed oneri giuridici.....	Pag. 34
Quesito 7 – Spese di gestione e manutenzione.....	Pag. 42
Quesito 8 – Valutazione complessiva del bene.....	Pag. 44
Quesito 9 – Divisibilità del bene.....	Pag. 67
Quesito 10 – Documentazione fotografica.....	Volume 2
Quesito 11 – Regime fiscale della cessione.....	Pag. 68
Quesito 12 – Schema riassuntivo.....	Pag. 68
Elenco Allegati.....	Volume 2



RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(SOSTITUISCE RELAZIONE DEPOSITATA IN DATA 29/04/2014)

Premessa

Con provvedimento in data 13/11/2015 il G.E. dott. PAOLO CORDER, su richiesta di parte attorea, ha disposto aggiornamento e/o integrazione della perizia depositata in data 29/09/2014, alla luce della riunione al presente procedimento con quello rubricato al n. 807/2011. Il procedimento n. 807/2011 era stato a sua volta riunito, con provvedimento del 10/09/2014 dal G.E. dott. Simone alla procedura 73/2014, in quanto alcuni beni erano comuni nei rispettivi pignoramenti.

A seguito della ripresa delle operazioni peritali e preso atto degli ulteriori immobili da stimare, di natura differente e ubicati in diversi comuni censuari, il sottoscritto CTU verificava altresì che esistevano delle importanti incongruenze sulle quote e sul diritto di possesso di alcuni beni soggetti ai nuovi pignoramenti, comunicandolo al G.E. e al creditore procedente.

In data 04/03/2016 il G.E. dott.ssa Gabriella Zanon autorizzava il CTU a procedere con la correzione delle incongruenze presso l'Agenzia del Territorio di Venezia attraverso la presentazione di:

- a) istanza in bollo per gli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Santa Maria di Sala al foglio 6, particella 227 sub 2, particella 227 sub 3 (graffato con particella 228 sub 5), particella 227 sub 4 (graffato con particella 228 sub 4), particella 228 sub 3;
- b) domanda di voltura per gli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Santa Maria di Sala al foglio 6, particella 301 sub 2-3-4.

In data 17/03/2016 il G.E. concedeva ulteriori 60 gg al CTU per la definizione delle istanze accessorie presso l'Agenzia del Territorio e la consegna del nuovo elaborato peritale, fissando nuova udienza al 24/06/2016.

Si espone quindi la nuova relazione peritale, che integra e sostituisce quella depositata in data 29/04/2014, alla luce dei nuovi pignoramenti per rispondere ai seguenti quesiti:

- 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 delle II. DD. 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 del pignoramento – evidenziano 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 ciascun 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 da essa 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 delle Leggi n. 47/85 e n. 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 a che titolo, ovvero dal debitore fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 od i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno 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 o vincoli:*

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in quale stato);*
- atti di asservimenti urbanistici;*
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- altri pesi o limitazioni d'uso;*



Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

- iscrizioni;

- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

- 7) Indichi, ove ne ricorra il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia - senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima - le eventuali cause in corso.*
- 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 metro quadro, 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 dalle procedure, l'assenza di garanzia per i vizi occulti nonché la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 6;*
- 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 risulti 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) Alleghi 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 quanto altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute;*
- 11) Dica se la vendita sia soggetta all'imposta di registro o IVA, e se l'immobile è un bene strumentale all'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.*
- 12) Predisponga uno schema identificando i beni da porre all'asta, individuando:*
 - lotto;*
 - diritto reale staggito;*
 - quota di proprietà;*
 - identificazione catastale;*
 - valore attribuito.*



RISPOSTA 1: COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Il perito ha visionato la documentazione del fascicolo 601/2010, ritenendola completa, in particolare la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio precedente il pignoramento è stato correttamente certificato ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. dal dott. Carlo Rivara, Notaio in Chiavari in data 16/05/2011.

E' stata visionata la documentazione del fascicolo 807/2011 e del collegato 73/2014, ritenendola completa. Per quanto riguarda il procedimento 807/2011 è stato depositato il certificato delle iscrizioni e trascrizioni rilasciato dal Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Padova in data 02/02/2012 e l'estratto del catasto (visure per immobile con data 08/04/2012), ma non il Certificato Notarile.

Nel procedimento 73/2014 la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio precedente il pignoramento è stato correttamente certificato ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. dal dott. Francesco Saverio Diliberto, Notaio in Campodarsego in data 02/09/2014.

RISPOSTA 2: GENERALITA' DEI CONVENUTI E REGIME PATRIMONIALE

- a) Nel procedimento portante rubricato al n. **R.G. 601/10**, eseguito risulta la [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in virtù del **Pignoramento 499/2010 del 09/09/2010**, trascritto presso l'Ufficio Territorio di Padova in data 27/10/2010 ai nn. 41502/24173.
A seguito di visura ordinaria di società di capitale presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura è stato verificato il n° di codice fiscale, la sede legale e la composizione societaria dell'impresa.
- b) Nel procedimento riunito alla R.G. 601/10 e rubricato al n. **R.G. 807/11**, eseguito risulta il Sig. [REDACTED] in virtù del **Pignoramento 807/2011 del 26/10/2011**, trascritto presso l'Ufficio Territorio di Padova in data 14/12/2011 ai nn. 45745/28632; coniugato in regime di comunione legale dei beni con la [REDACTED]
[REDACTED] come da certificato di matrimonio del Comune di Borgoricco allegato.
- c) Nel procedimento riunito alla R.G. 807/11 e rubricato al n. **R.G. 73/14**, eseguiti risultano risulta la [REDACTED] (come sopra identificata), il Sig. [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] C.F.: [REDACTED] in virtù del **Pignoramento 1117/2014 del 11/02/2014**, trascritto presso l'Ufficio Territorio di Padova in data 02/05/2014 ai nn. 13212/9678; coniugati in



regime di comunione legale dei beni come da certificato di matrimonio del Comune di [REDACTED] allegato.

RISPOSTA 3: INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Alla luce della riunione dei procedimenti R.G 73/14 con R.G. 807/11 e 807/11 con 601/10 i beni pignorati sono costituiti da:

1) Compendio immobiliare denominato "Castello di Stigliano" sito in Comune di Santa Maria di Sala (Ve), frazione di Stigliano, Via Noalese 7 (S.R. 515) composto da un fabbricato principale adibito ad uso ristorante con annesse aree di sedime e aree di pertinenza esclusive adibite a parco e area di parcheggio; un fabbricato pertinenziale ad uso promiscuo magazzino/barchessa con area di sedime e area di pertinenza. Nel parco è presente anche un piccolo oratorio (cappella privata) la cui superficie risulta catastalmente "graffata" con l'edificio principale (ossia *integrata al castello*). Tutti gli edifici e i terreni oggetto di pignoramento sono vincolati come "Monumento" ai sensi dell'art. 5 della Legge n° 364/1909 e dell'art. 1 della Legge n° 1089/1939 (ora art. 10 del D.lgs. 42/2004), per effetto del provvedimento di notifica del 19/11/1924 e del Decreto della Pubblica Istruzione in data 27/07/1950.

E' doveroso ricordare che in caso di alienazione gli immobili vincolati possono essere trasferiti, ma per gli stessi la legge stabilisce a favore dello stato un diritto di prelazione (art. 59 del D. Lg. n. 42/2004).

Tale diritto potrà essere esercitato dal Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali entro i due mesi successivi alla notifica dell'atto di compravendita. Tale atto risulterà pertanto sottoposto alla condizione sospensiva fino alla comunicazione del mancato esercizio del diritto di prelazione.

Dati catastali e provenienza:

Le unità immobiliari descritte al punto 1) sono censite all'Agenzia del Territorio di Venezia, con la seguente denominazione:

Al Catasto Fabbricati: Comune di S. Maria di Sala, Via Noalese 46, piano T.-1°-2°;

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	13 e 17		A/8	2	25	1.936,71
2	18		A/6	2	6	139,44

Al Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
2	12	Prato	1	1660	€ 10,30	€ 5,57



2	13	E.U.		60		
2	14	Vigneto	1	3510	€ 33,07	€ 24,47
2	17	E.U.		4810		
2	18	E.U.		550		
2	132	Prato	1	1330	€ 8,23	€ 4,46

• **Proprietà:**

Gli immobili sopra descritti risultano di proprietà per INTERO della d. [REDACTED]
[REDACTED] con sede a [REDACTED] a
seguito atto di compravendita del 05/10/1989 rep. 90606/12810 del Notaio dott. Nicola Cassano
di Padova, trascritto a Padova il 25/10/1989 ai nn. R.P./R.G. 17722/26187; con la quale la società
acquistava i terreni e fabbricati al foglio 2 particelle 12, 132, 14, 13, 17, 18 per un totale di mq
11.920.

2) **Complesso immobiliare sito in Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Frazione di S. Angelo, Via Desman 126 A/B/C**, composto da un negozio al piano terra, un negozio al piano terra disposto su due locali l'uno fronte all'altro, una abitazione ai piani terra e primo, garage in corpo staccato al piano terra.

Le unità immobiliari descritte al punto 2) sono censite all'Agenzia del Territorio di Venezia, con la seguente denominazione:

Al Catasto Fabbricati: Comune di S. Maria di Sala, Via Desman 110 A/B/C;

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	227	2	C/1	6	33 MQ	417,56
6	227	3	C/1	6	64 MQ	809,80
	228	5				
6	227	4	A/3	3	9,5 VANI	412,13
	228	4				
6	228	3	C/6	7	47 MQ	87,38
6	301	2	C/1	6	10 MQ	126,53
6	301	3	C/1	6	13 MQ	164,49
6	301	4	A/3	3	1 VANI	43,38

Al Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
--------	------------	---------	--------	------------------	-----------------------	--------------------



6	227	E.U.		240		
6	228	E.U.		360		
6	301	E.U.		50		

E' opportuno ribadire (come già indicato in premessa) che le quote di possesso e il diritto di possesso degli immobili sopra elencati sono stati rettificati dal sottoscritto CTU, su incarico del G.E. dott.ssa Gabriella Zanon, con istanza prot. 22845 del 10/03/2016 presso l'Agenzia del Territorio di Venezia per gli immobili al foglio 6, particella 227 sub 2, particella 227 sub 3 (graffato con particella 228 sub 5), particella 227 sub 4 (graffato con particella 228 sub 4), particella 228 sub 3; e con nuova Domanda di Voltura catastale per gli immobili al foglio 6, particella 301 sub 2-3-4.

Istanze necessarie per allineare e correggere i dati presenti all'Agenzia del Territorio con i rispettivi atti di compravendita, come evidenziato correttamente anche nella relazione ventennale del Notaio Francesco Saverio Diliberto depositata in atti della procedura esecutiva 73/2014 in data 05/09/2014.

• **Proprietà:**

- a) Gli immobili sopra descritti identificati al foglio 6 particelle 227-228 (tutti i sub) risultano di proprietà dei [REDACTED] per un ½ mezzo ciascuno, e congiuntamente per l'intero, in forza di atto di compravendita in data 25/02/1976, n. 49.909 rep. Notaio Giulio Argenti di Dolo (Ve), registrato a Mestre il 15.03.1976 al n. 1206 e trascritto a Padova il 20.03.1976 ai nn. 4245/3380.
- b) Gli immobili identificati al foglio 6 particella 301 (tutti i sub) risultano di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] per un ½ mezzo ciascuno, e congiuntamente per l'intero, in forza di atto di compravendita in data 03.03.2005, n. 21.891 rep. Notaio Anna Bianchini di Venezia, registrato e trascritto a Padova il 11.05.2005 ai nn. 21446/11941.

3) Complesso immobiliare sito in Comune di Pianiga (Ve), Frazione di Mellaredo, Via Noalese Sud 7, composto da un mini appartamento al piano terra (modificato in laboratorio), un locale uso magazzino al piano interrato, un locale ad uso laboratorio e negozio al piano terra, un garage al piano interrato, un appartamento al piano primo con ripostiglio al piano terzo (sottotetto), un ulteriore garage al piano interrato facenti parte di un edificio condominiale.

Le unità immobiliari descritte al punto 3) sono censite all'Agenzia del Territorio di Venezia, con la seguente denominazione:

Al Catasto Fabbricati: Comune di Pianiga, Via Noalese Sud;



Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
20	48	10	C/2	9	148 MQ	191,09
20	48	17	A/2	2	3 VANI	154,94
20	48	22	C/1	5	142 MQ	1.026,72
20	48	5	C/6	3	18 MQ	24,17
20	48	13	A/2	2	7 VANI	361,52
20	48	9	C/6	3	29 MQ	38,94

Al Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
20	48	E.U.		860		

• **Proprietà:**

- a) Gli immobili sopra descritti identificati al foglio 6 particella 48 sub 10-17-22 risultano di proprietà dei [REDACTED] per un ½ mezzo ciascuno, e congiuntamente per l'intero, in forza di atto di compravendita in data 14/12/1981, n. 19.747 di rep. Notaio Nicola Cassano di Padova, registrato e trascritto a Padova il 22.12.1981 ai nn. 23170/18044.
- b) Gli immobili sopra descritti identificati al foglio 6 particella 48 sub 5 e 13 risultano di proprietà dei [REDACTED] per un ½ mezzo ciascuno, e congiuntamente per l'intero, in forza di atto di compravendita in data 21/11/1983 n. 31.212 di rep. Notaio Nicola Cassano di Padova, registrato e trascritto a Padova il 13.12.1983 ai nn. 24153/17831.
- c) L'immobile identificato al foglio 6 particella 48 sub 9 risulta di proprietà per INTERO della ditta [REDACTED], con sede [REDACTED] a seguito atto di compravendita in data 26/01/1987, n. 62.271 di rep. Notaio Nicola Cassano di Padova, registrato e trascritto a Padova il 16.02.1987 ai nn. 4465/3312.

• **Formazione lotti di vendita:**

Vista la consistenza dei beni oggetto di pignoramento e le quote di possesso dei singoli beni, la loro destinazione d'uso, i contratti d'affitto in essere e la dislocazione geografica, il sottoscritto perito ritiene opportuno costituire sette lotti di vendita, secondo il seguente schema di beni omogenei:



commerciale/residenziale più recenti, sorti perlopiù a ridosso della Strada Noalese (S.R. 515) per motivi di maggior visibilità e fruibilità.

Gli stessi edifici formano al contempo una sorta di "cortina" di protezione al bene vincolato che, assieme alle grandi alberature del parco antistante, formano un filtro visivo dal traffico della Strada Regionale e il paese limitrofo.

La proprietà è tutta recintata nel suo perimetro e l'accesso avviene attraverso un ponte che attraversa un fossato sul margine ovest.

I principali servizi sono ubicati al centro del paese, mentre le fermate dei mezzi pubblici sono lungo la Strada Regionale a poche decine di metri di distanza.

Secondo il P.R.G. del Comune di Santa Maria di Sala la zona del Castello e il suo immediato intorno è censito come Agricola E/4 e parzialmente in sottozona E2/1; normata dall'art. 85 (zone agricole) e dall'art. 89 bis (zone di rispetto stradale, fluviale, cimiteriale) delle Norme Tecniche di Attuazione, con apposita Scheda Norma identificata con il N° A1. Il grado di tutela assegnato dalla scheda è il n° 1, che al punto 3.1 delle N.T.A. è così specificato: *"Edifici e manufatti di notevole valore storico, architettonico, ambientale, di cui si propone la conservazione ed il recupero di ogni parte interna ed esterna qualora risulti di documentato valore culturale, da perseguire mediante intervento di restauro e risanamento conservativo eliminando le superfetazioni. E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio"*.

Il Comune di Santa Maria di Sala si è inoltre dotato di PAT, il quale è stato adottato e pertanto dal punto di vista normativo sono all'interno del c.d. "regime di salvaguardia". In tale spazio temporale si devono tenere conto delle norme del PRG ma anche delle norme previste nel PAT, considerando sempre la norma più restrittiva dal punto di vista degli interventi ammessi.

Nel PAT la Scheda Norma di riferimento è la n° 8, comprendente il Castello, la Barchessa e l'Oratorio di San Marco. Il grado di protezione è sempre il N° 1 ossia: *"Edificio di rilevante valore storico, artistico ed architettonico: interessa la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna. Sono consentiti, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro, con l'obiettivo di ripristino dei valori originari con destinazione d'uso uguale o assimilabile a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse architettonico monumentale o contrastino con la comprensione storica dell'edificio"*.

La destinazione d'uso consigliata è la Residenziale e Commerciale.



**LOTTO 2 – COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA –
VIA DESMAN 126 C, FRAZ. S. ANGELO**

- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, Particella 227, sub 2, categoria C/1, classe 6, 33 MQ, Rendita € 417,56;
- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, Particella 301, sub 2, categoria C/1, classe 6, 10 MQ, Rendita € 126,53;

Trattasi di un **negozio monolocale** al piano terra con ingresso autonomo da sud su area comune. Proprietà [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

**LOTTO 3 – COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA –
VIA DESMAN 126 A, FRAZ. S. ANGELO**

- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, Particella 227, sub 3 (graffato 228 sub 5), categoria C/1, classe 6, 64 MQ, Rendita € 809,80;
- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, Particella 301, sub 3, categoria C/1, classe 6, 13 MQ, Rendita € 164,49;

Trattasi di un **negozio con due stanze e w.c.** al piano terra con ingresso autonomo da sud ed est su area comune. Proprietà [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

**LOTTO 4 – COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA –
VIA DESMAN 126 B, FRAZ. S. ANGELO**

- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, Particella 227, sub 4 (graffato 228 sub 4), categoria A/3, classe 3, 9,5 VANI, Rendita € 412,13;
- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, Particella 228, sub 3, categoria C/6, classe 7, 47 MQ, Rendita € 87,38;
- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 6, Particella 301, sub 4 categoria A/3, classe 3, 1 VANO, Rendita € 43,38;

Trattasi di **abitazione** sviluppata al piano terra e primo **con autorimessa** su corpo pertinenziale e scoperto esclusivo a nord. Proprietà [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

- **Descrizione della zona e dei servizi:**



Trattasi di **appartamento al piano primo con ripostiglio** al piano terzo e **garage** su piano interrato.

Proprietà [REDACTED] Millesimi di appartenenza 84,24.

**LOTTO 7 – COMUNE DI PIANIGA –
VIA NOALESE SUD 7, FRAZ. MELLAREDO**

- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 20, Particella 48, sub 9, categoria C/6, classe 3, 29 MQ, Rendita € 38,94;

Trattasi di **garage** su piano interrato.

Proprietà [REDACTED] Millesimi di appartenenza 9,96.

• **Descrizione della zona e dei servizi:**

Gli immobili dei lotti n° 5, 6 e 7 sono ubicati in zona centrale della frazione di Mellaredo nel comune di Pianiga (Ve), e sono inseriti all'interno di un complesso condominiale con destinazione mista commerciale/residenziale e ingressi fronteggianti su Via Noalese Sud, oltre che sul retro su cortile comune per le unità residenziali e sul lato nord per rampa carrabile e altro vano scala.

L'immediato intorno, vede una prevalenza di edifici a destinazione mista di tipo isolato, e alcuni condomini nella zona nord.

I principali servizi sono ubicati al centro del paese nel raggio di qualche decina di metri di distanza, mentre la fermata dei mezzi pubblici è vicinissima, sempre su Via Noalese Sud.

Secondo il Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Pianiga la zona ricade in zona residenziale di completamento B/06.

Secondo il Piano di Assetto del Territorio (PAT) l'area ricade all'interno dell'ATO N° 6 – AREA URBANA CONSOLIDATA - disciplinata dagli artt. 21, 46, 47, 56, 62 delle N.T.A. del PAT.

L'area inoltre ricade all'interno del vincolo idrografico ai sensi della L.R. 11/2004

RISPOSTA 4: CORRISPONDENZA/DIFFORMITA' A LICENZE O CONCESSIONI EDILIZIE

**LOTTO 1 – COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA –
VIA NOALESE 7, FRAZ. STIGLIANO**

Compendio denominato "**Castello di Stigliano**" comprendente il Castello, l'Oratorio di San Marco, la Barchessa e il parco circostante

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Santa Maria di Sala in data 10.07.2014 è emerso che l'immobile è stato oggetto di numerose istanze edilizie dal 1968 al periodo attuale, non essendo obbligatorio in precedenza tale adempimento. L'elenco seguente



comprende solo le pratiche che hanno avuto una certa rilevanza ai fini delle modifiche del distributivo interno o esterne forometriche, tralasciando quelle relative ai rifacimenti filologici o alle manutenzioni ordinarie che non incidono nella conformazione degli immobili. Giova ricordare che, essendo gli immobili vincolati con decreto "Monumentale" tutte le istanze hanno dovuto ottenere il preventivo Nulla Osta della competente Soprintendenza, pertanto si è provveduto a verificare presso l'archivio del Ministero dei Beni Culturali di Venezia la conformità degli elaborati grafici o l'esistenza di istanze diverse da quelle presenti in comune.

- Licenza edilizia n. 1170 del 26/04/1968 per ristrutturazione e trasformazione Castello ad uso albergo-ristorante; relativo Nulla Osta della Soprintendenza rilasciato in data 24/05/68;
- Autorizzazione Edilizia n. 3987 del 05/02/1991 per abbattimento tramezze al piano secondo del Castello; relativo Nulla Osta della Soprintendenza rilasciato in data 19/04/1990;
- Concessione Edilizia n. 4780 del 11/05/1994 per ristrutturazione Barchessa; relativo Nulla Osta della Soprintendenza rilasciato in data 30/07/1992;
- Autorizzazione Edilizia n. 7836 del 14/06/2002 per installazione padiglione per manifestazioni sul parco del Castello; relativo Nulla Osta della Soprintendenza rilasciato in data 11/04/2002;

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 02/05/1969 collegato alla pratica n. 1170/68 ad uso albergo ristorante, e non è più stato oggetto di rinnovo.

La Barchessa invece risulta priva del certificato di agibilità, in quanto i lavori autorizzati con C.E. 11/05/1994 n° 4780 e inizio lavori del 12/05/1995 non sono mai stati completati e pertanto l'edificio risulta formalmente non agibile.

Presso gli archivi della Soprintendenza si è inoltre accertato che in data 15/04/1988 era stato depositato dall'Amministrazione della Provincia di Venezia, in collaborazione con il Comune di Santa Maria di Sala, un progetto per l'utilizzo ai fini museali del Castello di Stigliano, redatto dagli architetti R. Toffolutti e A. De Toni. Il progetto conteneva numerose tavole grafiche tra cui anche un dettagliato rilievo dello stato di fatto interno ed esterno e un preventivo dei costi che si sarebbero dovuti sostenere sulla base dei progetti presentati. Lo stato di fatto rappresentato nei disegni (in special modo per quanto riguarda il distributivo interno/tramezze divisorie e i collegamenti verticali) è abbastanza difforme da quanto visibile nel progetto di ristrutturazione ad uso albergo/ristorante del 1968, tanto da ipotizzare un non completamento dei lavori o quantomeno una diversa datazione del rilievo rispetto al periodo di deposito della pratica alla



soprintendenza. Fatto certo è che nella relazione allegata al progetto della Provincia è descritto chiaramente che nel 1970 sono stati eseguiti "dei radicali interventi di restauro statico volti a soddisfare il cambio di destinazione del fabbricato".

Il progetto di uso museale, nonostante fosse arrivato alla sua fase conclusiva, completo anche delle delibere di acquisto del bene da parte dell'ente Provinciale non ha di fatto mai visto la sua conclusione in quanto è sopravvenuta nel 1989 la vendita al soggetto privato, attuale detentore del compendio.

La Soprintendenza, in relazione a tale progetto di tipo "Istituzionale", non ha mai rilasciato un Nulla Osta di competenza, pertanto a parere dello scrivente, l'ultimo stato autorizzato del "Castello" risulta quello depositato in data 19.04.1990 dalla [REDACTED] attuale proprietaria.

A seguito dei sopralluoghi effettuati presso i beni oggetto di pignoramento in data 08/07/2014 e 05/08/2014 il sottoscritto evidenzia quanto segue.

A) Castello e Oratorio di San Marco

Vista la complessità e vastità dell'immobile si sono eseguiti delle indagini a vista relative a conformazione e distribuzione dei vani senza misurazioni metrico-strumentali, sia per l'interno che per l'esterno, con confronto in loco tra l'ultimo stato concessionato e la situazione attuale.

Si evidenziano alcune difformità di tipo distributivo interno ai vari piani, meglio documentate nelle fotografie a corredo, che in maniera non esaustiva comprendono:

- al piano seminterrato la presenza di celle frigorifere in muratura nel locale magazzino impianti e nel locale precedente (taverna) ove è presente una scala di servizio che conduce direttamente alla sala cucina. Le rimanenti sale con descrizione "taverna" negli elaborati sono correntemente usate come sale da pranzo del ristorante.
- al piano terra, sul locale cucina manca negli elaborati grafici la rappresentazione grafica della scala descritta al punto precedente con relativo foro di passaggio nel solaio. Questo sembra peraltro un errore formale di disegno.
- al piano mezzanino la posizione delle tramezzature e delle porte non trova piena corrispondenza con l'attuale e l'uso ad "ufficio" è stato sostituito con l'uso a spogliatoio per il personale e un locale ad uso magazzino tovaglie; non trova inoltre corrispondenza la sala nord con dicitura "cucina p.t." negli elaborati che risulta senza porta di accesso (probabile errore grafico).
- al piano primo le differenze tra lo stato concessionato e l'attuale trovano riscontro specialmente nella destinazione d'uso date alle diverse stanze: al posto delle camere dell'ala



nord le stanze sono in realtà adibite ad uso magazzino, con probabili errori grafici sulla conformazione delle stanze; mentre le due camere ad est della scala principale sono adibite a sala pranzo e stanza guardaroba. Una delle camere nel lato ovest è adibita ad ufficio con alcune modifiche nel distributivo delle porte.

- Al piano secondo le differenze principali riguardano il distributivo interno dell'ala nord, ove al posto delle dichiarate camere vi sono alcuni locali più ampi adibiti ad uso deposito stoviglie e altri ad uso deposito/celle frigo. E' opportuno ricordare che questo è il piano con la grande sala da pranzo che occupa tutta la parte centrale del castello, nata con l'Aut. Edilizia del 1991, ultimo stato concessionato agli atti.
- Il piano terzo e quarto corrispondono agli ultimi due piani della c.d. "torre medievale", adibite a "veranda" e "belvedere", in realtà adibite anch'esse ad uso sala ristorante. Si riscontrano anche qui alcuni errori di rappresentazione grafica nella posizione delle scale.

Per quanto riguarda i prospetti, sezioni e la conformazione esterna del castello non esistono agli atti comunali elaborati grafici descrittivi in tal senso. Nelle piante a disposizione non sono evidenziate le misure geometriche complete, pertanto si ritiene che le forometrie siano in realtà corrispondenti a quanto rappresentato, se non altro per quanto riguarda il numero e la posizione. L'unico documento disponibile con la rappresentazione completa esterna del castello resta il rilievo depositato in Soprintendenza nel 1988 per il già citato progetto di uso museale, pertanto si ritiene opportuno allegarlo agli atti della presente relazione ad integrazione dei numerosi elementi architettonici raffiguranti l'area esterna e i prospetti.

A.1) Situazione catastale.

L'ultimo accatastamento dell'immobile "Castello" risale al 1939, con schede catastali redatte dall'arch. Guiotto e depositate presso i Servizi Tecnici Erariali del Ministero delle Finanze, attuale Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Venezia - Territorio. Come elencato al punto 3) "descrizione dei beni del lotto 1" l'immobile è ancora accatastato come A/8 "abitazione in villa", e quanto rappresentato è totalmente difforme per conformazione interna e destinazione d'uso allo stato attuale. Sarà pertanto necessario, a cura dell'assegnatario, redigere nuove schede catastali che riportino la corretta categoria speciale "D/8", o qualora si volesse mantenere la destinazione presente in agibilità come "albergo-ristorante" la categoria "D/2". Per l'oratorio si consiglia la redazione di una scheda planimetrica dedicata e appartenente alla categoria B/7. Le spese non sono a carico della procedura.

A.2) Spese per difformità.



A seguito dei colloqui avuto con il personale dell'ufficio tecnico del Comune di Santa Maria di Sala e con la Soprintendenza circa la conformità edilizia e l'eventuale "sanabilità" delle presunte difformità, si è accertato che in linea di principio, essendo il bene vincolato con decreto "Monumentale" (art. 1 della Legge n° 1089/1939), è sempre previsto il ripristino dello stato dei luoghi senza possibilità di sanatoria.

La norma attribuisce alla Soprintendenza il compito di vigilare sull'osservanza del vincolo in questo caso di tipo "culturale", ed eventualmente ordinare al responsabile dell'abuso il ripristino dello stato dei luoghi indicando criteri e modalità per ricostituire l'originario organismo edilizio (art. 33 D.lgs. 42/2004). La sanzione pecuniaria prevista in questi casi, non alternativa al ripristino ma aggiuntiva, varia da **516 a 5.164 euro**.

In caso di "danno" subito dal bene culturale, il quale deve essere ovviamente accertato dalla Soprintendenza, l'ordine di reintegrazione è impartito ai sensi dell'art. 160 del D.lgs. 42/2004, ed in caso di inottemperanza viene eseguita d'ufficio a spese del proprietario.

La cifra stimata per spese tecniche e onorari relativi a istanza edilizia con parere soprintendenza, pratica catastale e nuova agibilità si può contabilizzare in **€ 5.000**, esclusi bolli e diritti.

B) Barchessa

Come accennato precedentemente la "Barchessa" possiede una pratica edilizia rilasciata con C.E. 11/05/1994 n° 4780 e inizio lavori del 12/05/1995, ma i lavori di progetto sembrano non essere mai stati eseguiti. Essendo scaduti i termini di validità della Concessione Edilizia le rimanenti opere non potranno essere completate se non con la ripresentazione dell'istanza edilizia in Comune e l'ottenimento del nuovo Nulla Osta da parte della Soprintendenza essendo anche questo edificio soggetto a vincolo. Ad oggi pertanto si può fare riferimento ai grafici dell'istanza citata solo per lo stato di rilievo alla data del 07/01/1993 e ai grafici di progetto solo per le opere realmente realizzate.

Lo stato attuale dell'immobile corrisponde quasi in toto con i grafici dello stato attuale alla data 07/01/1993, sia al piano terra che al primo. Differisce da questi solo per alcuni tamponamenti interni tra il locale ricovero automezzi/deposito e il vano scale e tra il vano scale e il magazzino. A parte la sala ricovero automezzi che risulta restaurata con finiture "ai finito" per ospitare banchetti secondo le necessità, il resto della barchessa si trova allo stato grezzo, senza impianti e finiture. Non sono presenti esternamente al perimetro originale della costruzione nessun elemento accessorio relativo al progetto approvato come il pergolato sul cortile e la tettoia addossata al prospetto est. La barchessa pertanto risulta non agibile.

B.1) Situazione catastale.



L'ultima scheda catastale risulta essere quella depositata in data 12/10/1965 dal Geom. Duilio Righetto presso i Servizi Tecnici Erariali del Ministero delle Finanze, attuale Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Venezia - Territorio. Come elencato al punto 3) "descrizione dei beni" l'immobile è ancora accatastato come A/6 "abitazione di tipo rurale", e quanto rappresentato è totalmente difforme per conformazione interna e destinazione d'uso allo stato attuale. Sarà pertanto necessario, a cura dell'assegnatario, redigere nuove schede catastali che riportino la corretta categoria "magazzino" (C/2), in quanto è sono presenti in maniera stabile locali destinati a deposito materiali e magazzino, oltre che un locale caldaia a servizio del Castello. Le spese non sono a carico della procedura.

B.2) Spese per difformità.

Anche in questo caso vale quanto detto al punto A.2. Sono presenti difformità prevalentemente interne rispetto al progetto approvato in data 11/05/1994 relative al non completamento dei lavori. Potrà essere chiesto dalla Soprintendenza il ripristino dello stato dei luoghi alla data del 07/01/1993 indicando criteri e modalità di costruzione (art. 33 D.lgs. 42/2004). Sanzione pecuniaria prevista aggiuntiva al ripristino, variabile da **516 a 5.164 euro**.

La cifra stimata per spese tecniche e onorari relativi a istanza edilizia con parere soprintendenza e pratica catastale si può contabilizzare in € **2.500**, esclusi bolli e diritti. Totale spese per sanatoria fabbricato A+B, considerando il massimo della sanzione pecuniaria applicata una sola volta (5.164+7.500 per professionista) = **circa € 12.664**.

**LOTTO 2 – COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA –
VIA DESMAN 126 C, FRAZ. S. ANGELO**
Negozio monolocale al piano terra.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Santa Maria di Sala in data 09.02.2016 l'immobile è stato legittimato a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- Licenza Edilizia n. 3545D75 del 13/12/1975 a Nome [REDACTED] per ampliamento di fabbricato ad uso abitazione e negozi;
- Concessione Edilizia in variante n. 3545F79BIS del 05/02/1979 a nome [REDACTED] per variante al progetto di ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione e negozio;

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 12/02/1979 con il n° pratica 545, per ampliamento abitazione e negozio composta da n° 8 vani utili e 11 vani accessori (di cui il presente lotto è porzione).



Dall'esito del sopralluogo effettuato in data 18.02.2016 e dall'analisi degli elaborati grafici dell'ultima concessione edilizia si è potuto riscontrare che l'immobile ad uso negozio (mono stanza) presenta alcune lievi difformità interne. In particolare è stata allargata la porta di collegamento con il locale attiguo a ovest non oggetto di pignoramento (stessa proprietà), creando di fatto un unico ambiente commerciale con l'unità adiacente, ove ha sede un bar/pasticceria con rivendita pane e generi alimentari. Tale difformità dovrà esser ripristinata con lavori a carico dell'assegnatario e pertanto verranno detratti i relativi importi in fase di valutazione finale.

La relativa scheda planimetrica catastale individuata al Foglio 6, particella 227, sub 2 e Foglio 6, particella 301, sub 2, presentata in data 17/12/1985 presso l'Agenzia del Territorio di Venezia risulta conforme per quanto riguarda destinazione d'uso, ma non conforme allo stato attuale in quanto non è presente la porta di collegamento con il locale confinante a ovest. Nel caso specifico non si ravvede la necessità di effettuare un aggiornamento catastale, in quanto, una volta ottenuto il relativo permesso in sanatoria per le opere edili la conformità catastale verrebbe ripristinata.

Da colloqui intercorsi con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Santa Maria di Sala si evince che le difformità interne rilevate (allargamento porta interna) risultano sanabili mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ai sensi art. 37 c. 4 o 5 del D.P.R. 380/2001 con pagamento di **sanzione amministrativa pari a € 516,00** con aggiunta dei diritti di segreteria e dell'onorario del professionista (**circa 800 €**).

Totale spese per sanatoria (€ 516,00 + € 800 professionista) = **circa € 1.350,00**.

**LOTTO 3 – COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA –
VIA DESMAN 126 A, FRAZ. S. ANGELO**

Negozi con due stanze e w.c. al piano terra.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Santa Maria di Sala in data 09.02.2016 l'immobile è stato legittimato a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- Licenza Edilizia n. 3545D75 del 13/12/1975 a Nome [REDACTED] ampliamento di fabbricato ad uso abitazione e negozi;
- Concessione Edilizia in variante n. 3545F79BIS del 05/02/1979 a nom [REDACTED] per variante al progetto di ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione e negozio;

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 12/02/1979 con il n° pratica 545, per ampliamento abitazione e negozio composta da n° 8 vani utili e 11 vani accessori (di cui il presente lotto è porzione).



A seguito del sopralluogo effettuato in data 18.02.2016 e dal confronto con gli elaborati grafici dell'ultima concessione edilizia si è potuto riscontrare che l'immobile ad uso negozio (due stanze e w.c.) è sostanzialmente conforme ai titoli edilizi.

La relativa scheda planimetrica catastale individuata al Foglio 6, particella 227, sub 3 (graffata 228 sub 5) e Foglio 6, particella 301, sub 3, presentata in data 17/12/1985 presso l'Agenzia del Territorio di Venezia risulta conforme sia per destinazione d'uso, sia per rappresentazione.

Non si evidenziano pertanto spese per sanatoria edilizia o catastale relative al lotto n° 3.

LOTTO 4 – COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA –

VIA DESMAN 126 C, FRAZ. S. ANGELO

Abitazione al piano terra e primo **con autorimessa** su corpo pertinenziale

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Santa Maria di Sala in data 09.02.2016 l'immobile è stato legittimato a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- Licenza Edilizia n. 3545D75 del 13/12/1975 a Nome [REDACTED] per ampliamento di fabbricato ad uso abitazione e negozi;
- Concessione Edilizia in variante n. 3545F79BIS del 05/02/1979 a nome [REDACTED] variante al progetto di ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione e negozio;
- Concessione in sanatoria ai sensi L. n. 47 del 28/02/1985 n° 6177 del 16/09/1997 per costruzione garage.

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 12/02/1979 con il n° pratica 545, per ampliamento abitazione e negozio composta da n° 8 vani utili e 11 vani accessori (di cui il presente lotto è porzione), non comprende pertanto il garage in quanto oggetto di condono edilizio in epoca successiva.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 18/02/2016 e 09/03/2016 e dal confronto con gli elaborati grafici dell'ultima concessione edilizia e del condono, si è potuto riscontrare che l'immobile ad uso abitazione (piano terra e primo) presenta alcune lievi difformità interne. In particolare, al piano terra, è stata effettuata l'apertura di una porta di collegamento tra il locale deposito a nord-ovest e il locale attiguo non oggetto di pignoramento ma della stessa proprietà. Sempre nello stesso locale è stato costruito un piccolo disimpegno antistante il bagno, con materiali prefabbricati non strutturali. Al piano primo si è riscontrata l'installazione di un serramento in alluminio sul pianerottolo del vano scala.

Esternamente la costruzione appare sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nei disegni concessionati, così come il garage in corpo staccato edificato nell'angolo del cortile nord,



- Concessione Edilizia n° 910 del 07/10/1980 a nome [REDACTED] pratica edilizia n° 391/79 per variante in corso d'opera di un fabbricato ad uso abitazione e negozi;
- Concessione Edilizia n° 3145 del 07/11/1981 a nome [REDACTED] pratica edilizia n° 712/81 per variante in corso d'opera di un fabbricato ad uso abitazione e negozi, varianti interne;

Il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato in data 29/03/1982 con il n° 4505, per nuovo fabbricato ad uso negozi e abitazioni civili, con allegato certificato di prevenzione incendi P/34410 prot. 777 del 26/03/1982.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 18/02/2016 e 09/03/2016 e dal confronto con gli elaborati grafici dell'ultima concessione edilizia, si è potuto riscontrare che gli immobili presentano alcune importanti difformità interne per diversa distribuzione e destinazione d'uso. In particolare il mini appartamento al piano terra è stato modificato attraverso la demolizione della tramezza tra il soggiorno e la camera e chiudendo la porta di comunicazione tra il bagno e il disimpegno. Nella stanza di nuova formazione è stata inserita una cella frigorifera ad occupare quasi la metà della superficie. Il bagno dell'ex appartamento è stato messo in comunicazione diretta con il bagno del laboratorio, il quale a sua volta è stato modificato nel distributivo interno con la demolizione delle pareti dell'antibagno e con il restringimento della sua larghezza, per allargare la zona bar del retrostante negozio.

Nella parte commerciale dell'unità adibita a bar/pasticceria con afflusso di pubblico la modifica più evidente è la messa in comunicazione diretta del locale in oggetto con il negozio posto a nord, appartenente alla stessa ditta, ma non oggetto di pignoramento. Pertanto in caso di vendita all'incanto ci sarà da ripristinare la muratura originaria a cura dell'assegnatario, i cui costi verranno elencati in detrazione nel valore finale.

Relativamente al magazzino interrato si evidenzia anche in questo caso la messa in comunicazione diretta del locale in oggetto con il magazzino adiacente a nord, della stessa proprietà ma non oggetto di pignoramento, attraverso l'apertura di una porta. Inoltre nell'angolo nord-ovest del magazzino sono state costruite alcune pareti divisorie, in materiale leggero, per la formazione di due spogliatoi ad uso del personale. Parimenti a quanto sopra descritto bisognerà ripristinare la situazione concessionata a cura dell'assegnatario dopo la vendita, in quanto gli spogliatoi nell'interrato non soddisfano le previste norme igienico-sanitarie e il magazzino a nord non è oggetto di pignoramento.



Le schede catastali individuate al Foglio 20, particella 48, sub 10-17-22, presentate in data 27/06/1989 presso l'Agenzia del Territorio di Venezia risultano conformi per quanto riguarda destinazione d'uso, tranne la scheda con sub 17 (classificata residenziale) in quanto l'immobile è stato modificato e trasformato al laboratorio.

Sarà necessario pertanto aggiornare le schede catastali ai sub 17 e al sub 22, in quanto fisicamente connesse, oltre che l'elaborato grafico dei subalterni attraverso la presentazione all'Agenzia del Territorio di Venezia di nuovo modello DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni.

Si stimano € 100 per tributi catastali oltre a € 800 per compenso del professionista, non a carico della procedura.

Da colloqui intercorsi con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pianiga si evince che le difformità interne rilevate risultano sanabili mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ai sensi art. 36 del D.P.R. 380/2001 con pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di **costruzione** in misura doppia oltre che del pagamento degli oneri di urbanizzazione per differenza in misura doppia, relativamente al maggior carico urbanistico da residenziale a commerciale.

Da calcoli indicativi effettuati sulla base di rilievo sommario dell'immobile si ricava che per la sanatoria con art. 36 del D.P.R. 380/2001 il costo complessivo ammonta a **circa € 11.000** oltre all'onorario del professionista (**circa 2.000 €**).

Totale spese per sanatoria edilizia e catastale (€ 11.000,00 + € 2.800 professionista) = **circa € 13.800,00**.

LOTTO 6 – COMUNE DI PIANIGA –

VIA NOALESE SUD 7, FRAZ. MELLAREDO

Appartamento al piano 1° con ripostiglio al piano 3°, garage su piano interrato.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pianiga in data 01.02.2016 l'immobile è stato legittimato con le medesime Concessioni Edilizie elencate al precedente Lotto 5.

Il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato in data 29/03/1982 con il n° 4505, per nuovo fabbricato ad uso negozi e abitazioni civili, con allegato certificato di prevenzione incendi P/34410 prot. 777 del 26/03/1982.



A seguito del sopralluogo effettuato in data 18/02/2016 e dal confronto con gli elaborati grafici dell'ultima concessione edilizia, si è potuto riscontrare che gli immobili presentano una sostanziale conformità agli elaborati grafici depositati.

Per quanto riguarda l'uso si è riscontrato una parziale difformità nella destinazione di alcuni locali nell'appartamento al piano primo, in particolare la camera matrimoniale e il soggiorno sono momentaneamente adibiti ad ufficio; ma trattandosi di elementi di arredo facilmente rimovibili e non di modifiche alla struttura dell'immobile non si ravvisa la necessità di una sanatoria. Il relativo garage al piano terra è conforme a quanto rappresentato.

Le schede catastali individuate al Foglio 20, particella 48, sub 5 e 13, presentate in data 27/06/1989 presso l'Agenzia del Territorio di Venezia risultano conformi.

**LOTTO 7 – COMUNE DI PIANIGA –
VIA NOALESE SUD 7, FRAZ. MELLAREDO**

Garage su piano interrato.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pianiga in data 01.02.2016 l'immobile è stato legittimato con le medesime Concessioni Edilizie elencate al precedente Lotto 5.

Il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato in data 29/03/1982 con il n° 4505, per nuovo fabbricato ad uso negozi e abitazioni civili, con allegato certificato di prevenzione incendi P/34410 prot. 777 del 26/03/1982.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 18/02/2016 e dal confronto con gli elaborati grafici dell'ultima concessione edilizia, si è potuto riscontrare che il garage presenta una sostanziale conformità agli elaborati grafici depositati.

Per quanto riguarda l'uso si è riscontrato una parziale difformità nella destinazione in quanto l'immobile è attualmente adibito a deposito di masserizie a servizio dell'attività della ditta proprietaria. Pertanto sarà necessario lo sgombero del materiale per riportarlo ad una corretta fruibilità in caso di trasferimento.

Le schede catastali individuate al Foglio 20, particella 48, sub 9, presentate in data 27/06/1989 presso l'Agenzia del Territorio di Venezia risultano conformi.

RISPOSTA 5: POSSESSO DEGLI IMMOBILI

All'atto del sopralluogo gli immobili di cui al **LOTTO 1 (Castello di Stigliano, barchessa, oratorio e terreno circostante)** ubicati in Comune di Santa Maria di Sala, Via Noalese 7 di proprietà della



ditta esecutata " [REDACTED] no attualmente ceduti in comodato gratuito alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f./p.i. [REDACTED] legalmente rappresentata dal Sig. [REDACTED] con contratto registrato all'Ufficio Agenzia delle Entrate di Padova 1 in data 20/05/2008 al n. 6960. Il contratto prevedeva la durata di anni tre con decorrenza dal 10/04/2008 senza tacito rinnovo. Successivamente, in data 05/04/2011, pertanto prima della scadenza contrattuale, veniva stipulata una scrittura privata ad integrazione del contratto citato, non registrata, tra le società " [REDACTED] per rinnovare il contratto in essere, concordando altresì che la durata del comodato sarà senza determinazione di durata. Anche se stipulato prima del pignoramento il contratto di comodato senza termine (cosiddetto precario) non sembra opponibile in sede di trasferimento, pertanto non verrà detratto alcun costo al valore di stima.

Il negozio monolocale di cui al **LOTTO 2** ubicato in Comune di Santa Maria di Sala, Via Desman 126/C censito al foglio 6 mappale 227 sub 2 e foglio 6 mappale 301 sub 2 di proprietà dell'esecutato [REDACTED] comunione legale dei beni con la [REDACTED] [REDACTED] fisicamente connesso al negozio adiacente a ovest, risulta occupato senza titolo dalla ditta [REDACTED] con sede [REDACTED] c.f./p.i. [REDACTED] legalmente rappresentata dal Sig. [REDACTED] lo scrivente CTU veniva fornito un contratto di affitto stipulato tra le parti in data 13/04/2008 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Padova 1 in data 13/05/2008 al n. 6630, avente come oggetto immobili al foglio 6 mappale 14 subalterni 2-3-4.

A seguito di verifica delle planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio si è potuto constatare che i subalterni 3 e 4 sono i locali ad uso negozio e laboratorio non soggetti a pignoramento adiacenti all'immobile in oggetto, mentre il subalterno 4 è relativo alla residenza al piano primo, anch'esso non oggetto di pignoramento.

Anche in questo caso il contratto di affitto non sembra opponibile in sede di trasferimento in quanto riguarda altri immobili, e non verrà detratto alcun costo in sede di valutazione finale.

L'immobile di cui al **LOTTO 3** (negozio con due stanze e w.c. in via Desman 126/A), in proprietà dell'esecutato [REDACTED] della moglie [REDACTED] comunione legale dei beni, risulta affittato con contratto di locazione stipulato in data 01/02/1992 registrato a Mestre il 20/02/1992 al n. 1931 al [REDACTED] All'art. 1 si stabiliva che



la locazione avrà durata di anni sei con inizio dal 01/02/1992, pertanto fino al 01/02/1998. In data 02/02/2016 (successivamente al pignoramento) è stata redatta una scrittura privata tra le parti ad integrazione del contratto in essere per annullare il succitato art. 1 e stabilire che il contratto avrà durata di sei anni tacitamente rinnovabili con facoltà di recesso mediante lettera raccomandata almeno 6 mesi prima. Tale contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle entrate di Padova 1 al n. 1286 in data 02/03/2016.

Attualmente il conduttore versa per affitto una quota mensili di € 506, rivalutabili annualmente secondo indice Istat, pertanto visto la scadenza a lungo termine sarà detratto dal valore finale una quota percentuale per immobile locato.

L'abitazione al piano terra e primo con autorimessa su corpo pertinenziale di cui al **LOTTO 4** ubicato in Comune di Santa Maria di Sala, Via Desman 126/B censito al foglio 6 mappale 227 sub 4 (graffato 228 sub 4) e foglio 6 mappale 301 sub 4, con garage censito al foglio 6 mappale 228 sub 3, di proprietà [redacted] in comunione legale dei beni con la [redacted]

Al momento del sopralluogo è occupata dall'esecutato per avervi stabilito la propria residenza assieme alla propria famiglia anagrafica [redacted] come da certificato di residenza allegato in atti.

Il **LOTTO 5**, ubicato in Mellaredo di Pianiga in Via Noalese Sud 7 e composto da magazzino al piano interrato, mini appartamento al piano terra (modificato ad uso laboratorio), negozio con laboratorio al piano terra, di proprietà dei [redacted] coniugi in comunione legale dei beni, risulta locato alla ditta [redacted] con sede in [redacted] legalmente rappresentata dal [redacted] in forza di contratto di locazione stipulato in data 13/04/2008 e registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Padova 1 al n. 6654.

All'art. 7) del predetto contratto si prevede una durata di anni sei con decorrenza dal giorno 13/04/2008 con rinnovo tacito di altri sei anni. All'art. 8) si prevede un canone di locazione di € 150.000 annui oltre all'IVA. In data 24/03/2009 veniva redatta tra le parti una scrittura privata ad integrazione del contratto in essere, registrato all'ufficio Padova 1 dell'Agenzia delle Entrate con n. 3940. Tale contratto prevede la riduzione del canone di locazione a 72.000€ annui complessivi, pari a 6.000€ mensili oltre IVA con decorrenza 01/04/2008.



La scadenza del contratto è prevista in data 13/04/2020 e comprende anche altre unità immobiliari appartenenti allo stesso condominio che il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno allocare al successivo lotto 6, pertanto sarà detratto dal valore finale una quota percentuale tenendo conto dei millesimi di competenza.

Il **LOTTO 6**, ubicato in Mellaredo di Pianiga in Via Noalese Sud 7 e composto da appartamento al piano primo con ripostiglio al piano terzo e garage su piano interrato, di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] coniugi in comunione legale dei beni, risulta locato alla ditta [REDACTED] con sede [REDACTED] legalmente rappresentata dal [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 13/04/2008 e registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Padova 1 al n. 6654, già citato al precedente lotto 5.

Anche in questo caso la scadenza del contratto è prevista in data 13/04/2020, il canone di locazione comprende anche altre unità immobiliari descritte precedentemente, che il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno associare al lotto 5, pertanto nella valutazione finale sarà detratta una quota percentuale, tenendo conto dei millesimi di competenza.

Il **LOTTO 7**, ubicato in Mellaredo di Pianiga in Via Noalese Sud 7 e composto da garage su piano interrato censito al catasto al foglio 20 mappale 48 sub 9, di proprietà [REDACTED] risulta occupato senza titolo dalla ditta [REDACTED] con sede [REDACTED] legalmente rappresentata dal Sig. [REDACTED]

Il locale è attualmente utilizzato come deposito a servizio dell'attività di pasticceria ubicata al piano primo ma non risulta oggetto di nessun contratto di locazione.

RISPOSTA 6: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Da ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23.05.2014 e aggiornata in data 25/01/2016, a carico delle unità oggetto di pignoramento nei Comuni di Santa Maria di Sala e Pianiga lo scrivente ha riscontrato quanto segue:

- **Iscrizioni:**

ISCRIZIONE ai nn. 35085 R.G. e 6356 R.P. del 17/12/1997 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per complessivi € 3.615.198,29 di cui €



1.807.599,15 per il capitale erogato, a favore di Banca di Credito Coop. Dell'Alta Padovana S.c.r.l. (ora Banca Padovana Credito Cooperativo – Soc. Coop. in A.S.).

Annotazioni: n. 2684 del 28/04/2001 (rettifica); n. 1009 del 17/02/2003 (restrizione di beni); n. 236 del 13/01/2009 (atto variazione ammortamento mutuo).

Unità colpite a carico di [REDACTED] Per la quota di 1/1:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Maria di Sala:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	13 + 17		A/8	2	25	1.936,71
2	18		A/6	2	6	139,44

Al Catasto Terreni del Comune di Santa Maria di Sala:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
2	12	Prato	1	1660	€ 10,30	€ 5,57
2	13	E.U.		60		
2	14	Vigneto	1	3510	€ 33,07	€ 24,47
2	17	E.U.		4810		
2	18	E.U.		550		
2	132	Prato	1	1330	€ 8,23	€ 4,46

Catasto dei Fabbricati del Comune di Pianiga:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
20	290 (ora 48)	9	C/6	3	29 MQ	28,94

Unità colpite a carico di [REDACTED] Per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Maria di Sala:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	227	2	C/1	6	33 MQ	417,56
6	227	3	C/1	6	64 MQ	809,80
	228	5				
6	227	4	A/3	3	9,5 VANI	412,13
	228	4				
6	228	3	C/6	7	47 MQ	87,38
6	301	2	C/1	6	10 MQ	126,53
6	301	3	C/1	6	13 MQ	164,49



6	301	4	A/3	3	1 VANI	43,38
---	-----	---	-----	---	--------	-------

Al Catasto Terreni del Comune di Santa Maria di Sala:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
6	227	E.U.		240		
6	228	E.U.		360		

Catasto dei Fabbricati del Comune di Pianiga;

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
20	290 (ora 48)	10	C/2	9	148 MQ	191,09
20	290 (ora 48)	17	A/2	2	3 VANI	154,94
20	290 (ora 48)	22	C/1	5	142 MQ	1.026,72

Spese di cancellazione: € 35,00 (D.P.R. N° 601/73).

ISCRIZIONE ai nn. 40531 R.G. e 9358 R.P. del 18/09/2003 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO per complessivi € 453.891,04 di cui € 198.127,04 per il somma capitale, a favore di [REDACTED]

Unità colpite a carico di [REDACTED] Per la quota di 1/1:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Maria di Sala:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	13 + 17		A/8	2	25	1.936,71
2	18		A/6	2	6	139,44

Catasto dei Fabbricati del Comune di Pianiga;

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
20	290 (ora 48)	9	C/6	3	29 MQ	28,94

Spese di cancellazione: € 2.363,45.

ISCRIZIONE ai nn. 19313 R.G. e 4914 R.P. del 13/04/2007 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO per complessivi € 861.259,60 di cui € 430.629,80 per somma capitale, a favore di GEST LINE SPA di NAPOLI.

Unità colpite a carico di [REDACTED] - Per la quota di ½ in comunione legale dei beni:

Catasto dei Terreni del Comune di Santa Maria di Sala:



Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
6	301	E.U.		50		

Spese di cancellazione: € 4.400,30.

ISCRIZIONE ai nn. 46124 R.G. e 11366 R.P. del 13/08/2007 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO per complessivi € 1.647.039,22 di cui € 823.519,61 per somma capitale, a favore di EQUITALIA POLIS SPA di NAPOLI.

Unità colpite a carico di [REDACTED] Per la quota di 1/1:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Maria di Sala:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	13 + 17		A/8	2	25	1.936,71
2	18		A/6	2	6	139,44

Al Catasto Terreni del Comune di Santa Maria di Sala:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
2	12	Prato	1	1660	€ 10,30	€ 5,57
2	132	Prato	1	1330	€ 8,23	€ 4,46

Catasto dei Fabbricati del Comune di Pianiga:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
20	290 (ora 48)	9	C/6	3	29 MQ	28,94

Spese di cancellazione: € 8.329,20.

ISCRIZIONE ai nn. 57241 R.G. e 13880 R.P. del 06/11/2007 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO per complessivi € 910.280,10 di cui € 455.140,05 per somma capitale, a favore di EQUITALIA POLIS SPA di NAPOLI.

Unità colpite a carico di [REDACTED] Per la quota di ½ in comunione legale dei beni:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Maria di Sala:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	301	2	C/1	6	10 MQ	126,53
6	301	3	C/1	6	13 MQ	164,49
6	301	4	A/3	3	1 VANI	43,38



Catasto dei Fabbricati del Comune di Pianiga;

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
20	48	10	C/2	9	148 MQ	191,09
20	48	13	A/2	2	7 VANI	361,52
20	48	17	A/2	2	3 VANI	154,94
20	48	22	C/1	5	142 MQ	1.026,72
20	48	5	C/6	3	18 MQ	24,17

Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Maria di Sala:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	227	2	C/1	6	33 MQ	417,56
6	227	3	C/1	6	64 MQ	809,80
	228	5				
6	227	4	A/3	3	9,5 VANI	412,13
	228	4				
6	228	3	C/6	7	47 MQ	87,38

Spese di cancellazione: € 4.586,40.

ISCRIZIONE ai nn. 27250 R.G. e 6102 R.P. del 15/07/2009 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO per complessivi € 750.553,92 di cui € 375.276,96 per somma capitale, a favore di EQUITALIA POLIS SPA di NAPOLI.

Unità colpite a carico di [REDACTED] Per la quota di 1/1:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Maria di Sala:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	13 + 17		A/8	2	25	1.936,71
2	18		A/6	2	6	139,44

Al Catasto Terreni del Comune di Santa Maria di Sala:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
2	12	Prato	1	1660	€ 10,30	€ 5,57
2	132	Prato	1	1330	€ 8,23	€ 4,46

Catasto dei Fabbricati del Comune di Pianiga;

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
--------	------------	-----	-----------	--------	-------------	---------



20	290 (ora 48)	9	C/6	3	29 MQ	28,94
----	-----------------	---	-----	---	-------	-------

Spese di cancellazione: € 3.846,76.

ISCRIZIONE ai nn. 36284 R.G. e 8272 R.P. del 20/09/2010 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO per complessivi € 220.533,00 di cui € 110.266,50 per somma capitale, a favore di EQUITALIA POLIS SPA di NAPOLI.

Unità colpite a carico di [REDACTED] Per la quota di 1/1:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Maria di Sala:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	13 + 17		A/8	2	25	1.936,71
2	18		A/6	2	6	139,44

Catasto dei Terreni del Comune di Santa Maria di Sala:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
2	12	Prato	1	1660	€ 10,30	€ 5,57
2	132	Prato	1	1330	€ 8,23	€ 4,46

Catasto dei Fabbricati del Comune di Pianiga:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
20	48	9	C/6	3	29 MQ	38,94

Spese di cancellazione: € 1.196,66.

ISCRIZIONE ai nn. 21228 R.G. e 4270 R.P. del 31/05/2011 per IPOTECA LEGALE derivante da ATTO AMMINISTRATIVO per complessivi € 652.906,16 di cui € 326.453,08 per somma capitale, a favore di EQUITALIA POLIS SPA di NAPOLI.

Unità colpite a carico di [REDACTED] Per la quota di ½ in comunione legale dei beni:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Maria di Sala:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	227	2	C/1	6	33 MQ	417,56
6	227 228	3 5	C/1	6	64 MQ	809,80
6	227 228	4 4	A/3	3	9,5 VANI	412,13
6	228	3	C/6	7	47 MQ	87,38



6	301	2	C/1	6	10 MQ	126,53
6	301	3	C/1	6	13 MQ	164,49
6	301	4	A/3	3	1 VANI	43,38

Catasto dei Fabbricati del Comune di Pianiga:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
20	48	10	C/2	9	148 MQ	191,09
20	48	17	A/2	2	3 VANI	154,94
20	48	22	C/1	5	142 MQ	1.026,72
20	48	5	C/6	3	18 MQ	24,17
20	48	13	A/2	2	7 VANI	361,52

Spese di cancellazione: € 3.358,53.

• **Trascrizioni:**

TRASCRIZIONE ai nn. 41502 R.G. e 24173 R.P. del 27/10/2010 per ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, favore di Veneziana Energia Risorse Idriche Territorio Ambiente SPA, con sede a Venezia.

Unità colpite a carico di [REDACTED] - Per la quota di 1/1:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Maria di Sala:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	13		A/8	2	25	1.936,71
2	18		A/6	2	6	139,44

Al Catasto Terreni del Comune di Santa Maria di Sala:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
2	13	E.U.		60		
2	17	E.U.		4810		
2	18	E.U.		550		

Spese di cancellazione: € 294,00.

TRASCRIZIONE ai nn. 45745 R.G. e 28632 R.P. del 14/12/2011 per ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, favore di [REDACTED]

Unità colpite a carico di [REDACTED] - Per la quota di ½ in comunione legale dei beni:



Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Maria di Sala:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	227	2	C/1	6	33 MQ	417,56
6	227	3	C/1	6	64 MQ	809,80
6	227	4	A/3	3	9,5 VANI	412,13
6	228	3	C/6	7	47 MQ	87,38
6	301	2	C/1	6	10 MQ	126,53
6	301	3	C/1	6	13 MQ	164,49
6	301	4	A/3	3	1 VANI	43,38

Catasto dei Fabbricati del Comune di Pianiga:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
20	48	10	C/2	9	148 MQ	191,09
20	48	17	A/2	2	3 VANI	154,94
20	48	22	C/1	5	142 MQ	1.026,72
20	48	5	C/6	3	18 MQ	24,17
20	48	13	A/2	2	7 VANI	361,52

Spese di cancellazione: € 294,00.

TRASCRIZIONE ai nn. 13212 R.G. e 9678 R.P. del 02/05/2014 per ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, favore di Banca Padovana Credito Cooperativo S.C. (ora Banca Padovana Credito Cooperativo – Soc. Coop. in A.S.) con sede a Campodarsego (Pd).

Unità colpite a carico di XXXXXXXXXX Per la quota di 1/1:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Maria di Sala:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	13 + 17		A/8	2	25	1.936,71
2	18		A/6	2	6	139,44

Al Catasto Terreni del Comune di Santa Maria di Sala:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
2	12	Prato	1	1660	€ 10,30	€ 5,57
2	13	E.U.		60		



2	14	Vigneto	1	3510	€ 33,07	€ 24,47
2	17	E.U.		4810		
2	18	E.U.		550		
2	132	Prato	1	1330	€ 8,23	€ 4,46

Catasto dei Fabbricati del Comune di Pianiga;

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
20	48	9	C/6	3	29 MQ	38,94

Unità colpite a carico di ██████████ - Per la quota di ½ in comunione legale dei beni:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Maria di Sala:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	227	2	C/1	6	33 MQ	417,56
6	227	3	C/1	6	64 MQ	809,80
	228	5				
6	227	4	A/3	3	9,5 VANI	412,13
	228	4				
6	228	3	C/6	7	47 MQ	87,38
6	301	2	C/1	6	10 MQ	126,53
6	301	3	C/1	6	13 MQ	164,49
6	301	4	A/3	3	1 VANI	43,38

Unità colpite a carico di ██████████ Per la quota di ½ ciascuno in comunione legale dei beni:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Pianiga;

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
20	48	10	C/2	9	148 MQ	191,09
20	48	17	A/2	2	3 VANI	154,94
20	48	22	C/1	5	142 MQ	1.026,72

Spese di cancellazione: € 294,00.**TOTALE SPESE DI CANCELLAZIONE € 28.998,30.**

• Vincoli e Asservimenti urbanistici:**LOTTO 1.**

L'immobile "Castello di Stigliano" è vincolato con tutela diretta ai sensi dell'art. 5 della Legge 364/1909 e dell'art. 1 della Legge 1089/1939 (ora art. 10 del D.lgs. 42/2004) come risulta dal



decreto del Ministero della Pubblica Istruzione in data 27/07/1950 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Padova in data 28/08/1950 ai nn. 5489/4860.

Da informazioni reperite presso l'esecutato nel bene immobile insiste una servitù di passaggio a favore della proprietà confinante al foglio 2, mappale 22 ed a carico dei mappali 17 e 14. La servitù sembra ad oggi essere usata in maniera non consona, in quanto nella mappa al catasto terreni la linea tratteggiata che individua una carrareccia attraverso i mappali sopra citati traccia una linea retta da ovest ad est, partendo dal ponte di accesso del castello fino al confine est, mentre nell'uso quotidiano viene usato il passaggio tra il Castello e la Barchessa, per condurre al cancello carraio esistente tra le due proprietà più a sud. Nell'atto di compravendita del Notaio Nicola Cassano del 05.10.1989 rep. 90.606 si cita all'art. 2) *"L'immobile in oggetto viene rispettivamente venduto e acquistato (...) con tutti gli oneri e le servitù attive e passive di qualsiasi specie, ad eccezione della servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del fondo confinante di proprietà Salmistraro"*.

Resta pertanto da verificare se l'accesso carraio in questione è stato autorizzato sulla base di altri atti o scritture private che individuano la servitù in posizione diversa da quanto indicato in mappa.

LOTTE 2-3-4-5-6-7: non risultano vincoli o servitù.

RISPOSTA 7: SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

LOTTE 1-2-3-4: Non risultano spese fisse condominiali di gestione e manutenzione.

LOTTE 5-6-7: Da informazioni reperite presso l'amministrazione condominiale le spese annuali riferite a tutti gli immobili di proprietà [redacted] ubicate nel condominio di Via Noalese Sud 7 a Mellaredo di Pianiga ammontano a € 12.522,90 per l'esercizio 2015-2016.

Nel conteggio rientrano anche le spese riferite al garage al sub 9 (lotto 7) di proprietà [redacted]

[redacted] erroneamente conglobate a [redacted]

[redacted]

Considerando i millesimi di appartenenza di ciascun lotto si stimano proporzionalmente i seguenti importi:

LOTTO 5 (271,46 millesimi): € 9296,79 per spese annuali esercizio 2015/2016;

LOTTO 6 (84,24 millesimi): € 2885 per spese annuali esercizio 2015/2016;

LOTTO 7 (9,96 millesimi): € 341,10 per spese annuali esercizio 2015/2016.

Non esistono spese straordinarie scadute e non pagate e non esistono cause in corso.



RISPOSTA 8: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE**LOTTO 1 – COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA – VIA NOALESE 7**

Compendio denominato "Castello di Stigliano"

- **Cenni storici.**

Alcuni studiosi (Gallo L., "Castello di Stigliano", Pesenti del Thei, Venezia 1960 e Vittorio Boesso) ipotizzano la nascita del Castello come "castellario" di vedetta al tempo dei Romani in quanto Stigliano venne a trovarsi nell'antico "graticolato padovano nord" durante la centuriazione che il municipio romano di Padova eseguì sotto Augusto. Resta, comunque, tutta da verificare l'ipotesi che il castello esistesse già in epoca romana. La stessa centuriazione e la strategia militare adottata dai romani in tutte le provincie contraddirebbero l'esistenza di una difesa in un territorio colonizzato e del tutto sicuro.

La nascita del castello va piuttosto ricondotta alla crisi dell'impero e alla permeabilità alle invasioni che le difese nordiche cominciarono ad accusare a partire dal V° secolo d.C.. Inoltre l'esistenza di un mastio all'interno di un fortilizio (parte più antica), situato nella torre quadrata posta all'angolo sud, tenderebbe a confermare una origine feudale del fabbricato.

La ricostruzione della torre principale tutt'ora esistente può essere ricondotta al XII°-XIII° secolo e comunque anteriormente alla pace tra Trevisani e Padovani firmata a Stigliano nel 1234.

Il castello era strettamente legato alla famiglia Tempesta, investita del feudo di Noale dal vescovo di Treviso, e questa è un'ulteriore prova di come il castello nacque come baluardo militare, e non come residenza, all'interno di un sistema difensivo a corto raggio teso a difendere la cittadina dei Tempesta.

Nel periodo medioevale il castello di Stigliano subì a più riprese periodi di declino ed improvvisi restauri strategici, quanto precari. A tal proposito gli storici ricordano la difesa che i Carraresi organizzarono contro Venezia sul finire del '300 quando tutta l'area venne messa a ferro e fuoco. La difesa padovana fu rotta nel 1404 e Stigliano entrò a far parte dei territori della Serenissima.

Il Castello nel 1530 fu acquistato, con le sue pertinenze, dalla famiglia veneziana dei Priuli che con una lapide appuntarono "Stian vetustate collapsum – a Petro Aloysio Priolo patre ereptum – Angelus Maria F. Perfecit – MDXXX".

L'edificio fu radicalmente ristrutturato e ampliato. Furono conservati il mastio e un ampliamento carrarese, mentre verso ovest i Priuli predisposero un modesto ampliamento tripartita. L'intervento interessò anche la torre nella quale i Priuli ricavarono tre graziosi balconcini, datati 1530.



Nonostante il successivo degrado del fabbricato alcuni lacerti d'intonaco sulla parete meridionale ci ricordano gli affreschi che adornarono l'operazione edilizia dei Priuli e la compostezza di quella residenza di campagna.

La mediazione architettonica tra forme medievali e forme rinascimentali non fu mai risolta, e per tutto il '500 l'edificio ricorderà lo stridente contrasto tra architettura residenziale e militare. Questo stato di cose rimase inalterato per ben due secoli.

Solo nel '700, e i documenti non ci spiegano ancora il perché, il castello cambia proprietario entrando tra i beni di un'altra nobile famiglia veneziana: i Venier.

A loro venne imputata la demolizione della vicina chiesa di S. Nicolò e il tentativo di istituire presso la loro chiesetta una mansioneria con l'obbligo di officio. Probabilmente in questo periodo (1759) si arrivò a definire l'attuale impianto del piccolo oratorio privato, irregolare proprio perché frutto di scelte diverse, di degrado, ricostruzioni e nuovi abbandoni.

Dopo i Venier subentrarono i Fracasso e presumibilmente va riferito a loro l'ampliamento settecentesco che allargò il castello verso nord.

La nuova ala del castello ha forme estremamente semplici ma ha il pregio di costituire quel cortile rilevato, che chiuso da un ampio portale in pietra bianca, diventerà un chiaro riferimento per l'iconografia successiva che delegherà al prospetto settentrionale il ruolo di facciata principale.

Sul finire dell'ottocento, quindi in pieno clima di rivisitazioni romantiche, si ampliò nuovamente l'edificio raggiungendo la consistenza attuale con una serie di merlature che coronarono il nuovo ampliamento verso il giardino. Quattro archi di portico, di cui solo due aperti, donarono al prospetto una immagine medievale quasi urbana.

In epoca più recente, durante la grande guerra (1915-1918) il castello di Stigliano divenne un ospedale sussidiario detto "Ospedale di Tappa" e a questo scopo venne riconvertito dopo essere stato requisito dal Ministero della Difesa. Sul finire del conflitto fu utilizzato per dare ospitalità agli sfollati della guerra e successivamente a supplire la mancanza di aule scolastiche del territorio, fino ad arrivare ai giorni nostri con vari passaggi di proprietà come residenza.

Le condizioni statiche, dopo i restauri del 1970 per convertire il Castello in albergo-ristorante risultano fondamentalmente buone, mentre per l'adiacenza, databile ai primi decenni del secolo scorso, nessun lavoro di ripristino complessivo è stato recentemente eseguito tranne che per il portico (ala sud-est).

- **Descrizione:**

Il complesso insiste su un'area di 11.920 mq confinante a nord con altra proprietà, a est con una ampia zona agricola e relativa casa rurale (che usufruisce di servitù di passaggio) a sud con il



fiume Muson e a ovest, dopo il piccolo fossato, con l'antica strada del tracciato romano (laterale di Via Noalese).

Sull'area insistono tre fabbricati, Castello, abitazione rurale (Barchessa) e Oratorio, che coprono una superficie di circa 620 mq, e dove da una indagine sommaria delle stratificazioni reperita presso le pubblicazioni esistenti si riscontrano parti strutturali di diverse epoche. Il volume totale delle parti edificate risulta di circa 7.500 mc, con notevoli differenze altimetriche, architettoniche e qualitative tra le parti.

Il castello come noto è adibito ad uso ristorante ed è dotato di tutte le autorizzazioni e permessi necessari al corretto svolgimento dell'attività, compreso Autorizzazione Sanitaria e Parere VV.FF. E' dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni alimentati da una centrale termica a gasolio situata nella vicina Barchessa. Nelle stanze principali del Castello vi sono dei ventilconvettori caldo-freddo, mentre nella taverna sono abbinati degli split a parete per la climatizzazione estiva. Non sono state prodotte allo scrivente le dichiarazioni di conformità degli impianti, intesi come elettrico e termo-idraulico.

I serramenti sono in legno, con vetri decorati e partizioni con fili di piombo; alcuni presentano anche una piccola vetrocamera. I pavimenti sono molto eterogenei, si va dal cotto lucidato del piano seminterrato, al terrazzo veneziano al piano primo, al legno dell'ala nord e piani superiori della torre. Al piano secondo è invece presente una piastrella in gres, frutto dei recenti lavori di restauro. Tutti bagni sono rivestiti con ceramiche su pavimenti e pareti.

Le pareti interne presentano interessanti decorazioni nelle sale principali; in particolare nella sala detta "Battistero" e nella sala "Guerriero" vi sono degli affreschi alcuni dei quali attribuiti a Paolo Pino Veneziano. In generale lo stato di conservazione e manutenzione è buono, considerato anche l'uso abbastanza intensivo derivato dal ristorante.

- **Consistenza (Castello, Barchessa, Oratorio e terreni circostanti).**

Non sono stati effettuati rilievi dettagliati interni pertanto le misure riportate in seguito sono relative a quanto riportato nei grafici concessionati e nel rilievo depositato in Soprintendenza del 1988, opportunamente digitalizzati per il calcolo delle superfici, previa verifica sostanziale a vista della distribuzione dei locali e delle forometrie.

Il Castello si sviluppa con il corpo principale su quattro livelli di cui uno seminterrato, un mezzanino nell'ala EST, e altri due livelli superiori nella torre a SUD-EST. L'area urbana di pertinenza (superficie catastale) è di mq 4810 e la superficie coperta è di circa mq 366.

Al piano seminterrato si accede direttamente dall'esterno attraverso un ingresso sul lato est e trovano spazio un locale ingresso, quattro sale per banchetti per un totale di circa 100 mq



(chiamate attualmente "sala Taverna, ex prigionieri"), una sala ad uso magazzino di mq 18.52, un deposito con all'interno delle celle frigorifere di mq 21.96. Il seminterrato è collegato verticalmente da una scala interna sulla prima sala ad ovest.

Il piano terra ha il suo ingresso principale da nord attraverso una ampia scalinata e un giardino interno con vera da pozzo di circa 136 mq. Segue un portico di mq 35.24 che conduce all'ingresso il quale distribuisce da sud a nord sulle varie stanze. E' presente a ovest una zona bar di mq 25.76, un disimpegno fronte scale, un antibagno, due servizi. Verso est si accede ad una prima sala pranzo di mq 26.41 detta "sala Vino", e ad una seconda chiamata "Sala Battistero" che si collega alla zona di filtro con servizio igienico. Le cucine sono composte da due sale di circa mq 48.39 complessivi, di cui la prima ha un collegamento diretto con la scala al seminterrato. Sempre dal locale filtro al piano terra vi è un vano scala che collega tutta l'ala nord-est del castello.

Da qui si accede al piano mezzanino che occupa solo l'ala nord del complesso.

E' composto da una zona per il personale del ristorante e conta tre spogliatoi, un w.c. e un deposito tovaglie, oltre al corridoio di distribuzione per un totale di mq 42 circa.

Al piano primo si accede sia dalla scala principale sull'ingresso, sia dalla scala dell'ala nord. A ovest della scala principale hanno sede un disimpegno, un ufficio e un w.c. ad uso del gestore, verso sud un disimpegno e una sala pranzo detta "Sala Tinello" di mq 18.

Fronte scala, attraverso un pianerottolo si accede ad un salottino di mq 18.50, ad una prima sala pranzo da mq 28.02 e ad una seconda (corrispondente al sedime della torre) da mq 42.66 detta "Sala Guerriero". Ad est della scala principale si dirama un corridoio che conduce in successione ad una piccola saletta da mq 14.55, ad un guardaroba ed a una zona servizi. Si prosegue poi sull'ala nord ove hanno sede quattro stanze ad uso deposito stoviglie e varie masserizie per un totale di circa mq 48.48.

Il piano secondo, raggiungibile sempre dalla scala principale è quasi interamente interessato dalla grande sala da pranzo detta "Sextigliana" di mq 137 circa, con annessi servizi igienici e area per il personale che occupa tutta l'ala nord. Qui sono compresi aree a deposito stoviglie, masserizie e celle frigo.

Nel terzo e quarto piano della torre, raggiungibili solo dalla scala dell'ala nord, sono presenti altre due sale ristorante in successione denominate "Bonasforza" e "Colombara" rispettivamente di mq 41.88 mq 50.26.

Le altezze interne dei locali sono molto variabili e vanno da una minima di mt 2,25 al mezzanino, fino ad un massimo di mt. 4.75.



Nel parco del Castello, corrispondente al foglio 2, mappale 17 del catasto terreni è presente una struttura temporanea per manifestazioni all'aperto realizzata nel 2002 ed autorizzata con Autorizzazione Edilizia n° 7836 del 14.06.2002. La struttura ha una superficie in pianta di circa 200 mq, realizzata su plinti semplicemente appoggiati al terreno, copertura e pareti in PVC e pavimento realizzato con un palco in legno. Tale spazio non verrà computato nelle superfici utili e commerciali di seguito elencate, in quanto "struttura temporanea" non accatastabile e rimovibile.

Il piccolo Oratorio censito al catasto Terreni e Urbano al Foglio 2, mappale 13, ha una superficie utile di circa 37 mq e una superficie coperta di circa 57,50 mq. Il bene non risulta valutabile in maniera autonoma in quanto "graffato" al mappale del Castello, e in egual misura non può essere ricondotto ad una valutazione di tipo "commerciale".

La Barchessa è un edificio ad L con due piani fuori terra, di cui l'ala est costituita da un porticato a tutta altezza. L'area urbana di pertinenza (lotto catastale pignorato) è di mq 550 e la superficie coperta è di circa mq196. La costruzione è stata interessata da un progetto di restauro con Concessione Edilizia rilasciata in data 11/05/1994 e inizio lavori solo formale. Il progetto prevedeva di trasformare il fabbricato da abitazione rurale ad abitazione uso foresteria del castello, dotata al piano terra di ingresso, soggiorno, cucina, zona servizi e lavanderia, magazzino, c.t.

Al piano primo trovavano sistemazione quattro camere e due bagni oltre al corridoio.

Dei citati lavori di ristrutturazione non vi è traccia, in quanto lo stato attuale del fabbricato risulta ancora al rustico, senza impianti, serramenti interni, pavimenti, intonaci, isolanti e divisori interni. Fa eccezione il porticato dell'ala est, il quale è stato ripristinato nelle finiture interne per utilizzarlo al bisogno come sala banchetti a servizio del ristorante del Castello.

Dall'analisi degli elaborati grafici reperiti presso la Soprintendenza e l'Amministrazione Comunale, con la scorta dalle verifiche effettuate in loco, si è potuto definire la consistenza del bene (superfici utili) che è la seguente:

SUP. UTILI "CASTELLO + ORATORIO"

Determinazione della superficie complessiva ai sensi DM 10/05/77				
<i>Piano</i>	<i>Vano</i>	<i>Mq - Sup. Netta</i>	<i>Coeff. Riduzione</i>	<i>Mq - Superficie Complessiva</i>
seminterrato	magazzino	21,96	0,6	13,176
	taverna	18,52	0,6	11,112
	ingr.-taverna	15,33	0,6	9,198
	taverna	40,38	0,6	24,228
	taverna	20,86	0,6	12,516
	taverna	14,03	0,6	8,418
	taverna	22,66	0,6	13,596



terra	cucina	29,65	1	29,65
	cucina	18,74	1	18,74
	office	19,06	1	19,06
	servizio	3,01	1	3,01
	pranzo	40,77	1	40,77
	pranzo	26,41	1	26,41
	porticato	35,24	0,6	21,144
	ingresso	37,02	1	37,02
	bar	25,76	1	25,76
	disimpegno	3,11	1	3,11
	anti	1,84	1	1,84
	servizio	4,55	1	4,55
	servizio	6,29	1	6,29

mezzanino	pianerottolo	3	1	3
	corridoio	10,4	1	10,4
	ufficio	10,7	1	10,7
	servizio	2,85	0,6	1,71
	ufficio	5,27	1	5,27
	ufficio	9,95	1	9,95

primo	camera	12,7	1	12,7
	camera	18	1	18
	camera	8,37	1	8,37
	camera	9,4	1	9,4
	corridoio	10,96	1	10,96
	servizio	4,13	0,6	2,478
	antibagno	1,36	0,6	0,816
	ripost.	1,82	0,6	1,092
	disimpegno	7,5	1	7,5
	camera	10,44	1	10,44
	corridoio	10,26	1	10,26
	camera	14,55	1	14,55
	pianerottolo	4,72	1	4,72
	disimpegno	2,76	1	2,76
	camera	19,91	1	19,91
	servizio	4,96	1	4,96
	sala pranzo	42,66	1	42,66
	pranzo	28,02	1	28,02
	salottino	18,5	1	18,5
	camera	18,15	1	18,15
disimpegno	3,73	1	3,73	
servizio	4,8	1	4,8	

secondo	camera	13,96	1	13,96
	camera	10,9	1	10,9
	disimpegno	2,1	1	2,1
	ripostiglio	4,66	1	4,66
	stoviglie	22,66	1	22,66



	w.c.	2,3	0,6	1,38
	w.c.	2,32	0,6	1,392
	disimpegno	14,56	1	14,56
	corridoio	6	1	6
	antibagno	10,19	1	10,19
	sala da pranzo	137,4	1	137,4

terzo	pranzo	41,88	1	41,88
	disimpegno	15,99	1	15,99

quarto	pranzo	50,26	1	50,26
--------	--------	-------	---	-------

terra	Oratorio	30,17	1	30,17
-------	----------	-------	---	-------

TOTALI				
"Castello + Oratorio"		1070,41		988,91

SUP. UTILI "BARCHESSA"**Determinazione della superficie complessiva ai sensi DM 10/05/77**

Piano	Vano	Sup. Netta	Coeff. Riduzione	SC - superficie complessiva
-------	------	------------	------------------	-----------------------------

terra	c.t.	11,18	0,6	6,71
	garage	24,04	0,6	14,42
	magazzino	29,83	1	29,83
	vano scala	13,51	0,6	8,11
	deposito	88,55	1	88,55

primo	camera	10,17	1	10,17
	camera	10,00	1	10,00
	camera	12,25	1	12,25
	camera	13,20	1	13,20
	corridoio	9,60	1	9,60
	bagno	3,50	1	3,50

TOTALI				
"Barchessa"		225,83		206,34

SUPERFICI COMMERCIALI LOTTO 1 - (N.C.E.U. Foglio 2, part. 13+17 e 18)

Si determina infine la superficie commerciale secondo norma UNI 10750:2005, considerando come tale la superficie dell'immobile al lordo dei muri esterni ed interni. Per le murature esterna del "Castello" si è considerata una misura convenzionale di cm 30, visto l'elevato spesso delle strutture storiche; pertanto risulta:

Piano seminterrato =	mq 207,00
Piano terra =	mq 291,00
Portico piano terra (35.24*0.35) =	mq 12,33
Pozzo - giardino interno (136*0.15) =	mq 20,40



Piano mezzanino =	mq 63,00
Piano primo =	mq 344,00
Piano secondo =	mq 284,00
Piano terzo =	mq 83,00
Piano quarto =	mq 59,00
Oratorio =	Mq 57,49
Totale Superficie Commerciale "Castello+Oratorio"	Mq 1.421,22

Piano terra =	mq 196,40
Piano primo =	mq 95,00
Totale Superficie Commerciale "Barchessa"	Mq 291,40

• **Valutazione lotto 1:**

Il compendio in oggetto rappresenta per caratteristiche intrinseche proprie un'unità immobiliare di assoluto pregio nel mercato immobiliare, tanto da considerarsi un unicum nel panorama edilizio della zona. In provincia e oltre non vi sono esempi di castelli fortificati restaurati e adattati ad uso commerciale, pertanto non sarà possibile procedere alla determinazione del valore commerciale riferito a beni simili per tipologia, classe, ubicazione, periodo storico.

Altro elemento che influenza notevolmente la valutazione è la presenza di un giardino storico con piante secolari, il quale abbisogna di continui interventi di manutenzione e la presenza di un'Oratorio sconsacrato nel cortile nord.

E' opportuno ricordare come nel 1989, in occasione dell'ultimo passaggio di proprietà per £ 1.200.000.000 (Notaio Cassano di Padova), il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali non aveva provveduto ad esercitare il diritto di prelazione sull'acquisto ai sensi dell'art. 31 della legge 1089/1939, per "insufficiente disponibilità di bilancio". In quell'occasione la Soprintendenza di Venezia aveva richiesto parere di congruità sul prezzo all'ufficio Tecnico Erariale di Venezia, e lo stesso si era espresso ritenendo il prezzo "conveniente per l'Amministrazione".

Si riporta ai solo fini documentali la rivalutazione monetaria del prezzo di compravendita che, applicando gli indici ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati dal 1989 al 2014, corrisponde ad un capitale rivalutato pari a euro 1.238.783,88.

A distanza di quasi 25 anni dalla vendita, il Castello ha avuto importanti interventi di restauro e migliorie, che ne hanno di fatto accresciuto il valore anche se nei limiti di intervento dovuti dalla condizione di vincolo monumentale.



Questo caso immobiliare, secondo la più comune esperienza immobiliare, proietterebbe più verso una stima a corpo che non a misura.

Nell'intenzione di procedere, anche nel caso specifico, con metodi tradizionali dell'estimo si adotta il cosiddetto "metodo del costo", determinato attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio (eventualmente deprezzato) ricavando il più probabile valore di mercato. Si tratta in sostanza di ipotizzare una operazione immobiliare effettuata da un imprenditore puro, in grado di assicurare la riproduzione dell'immobile da stimare, sia che tale riproduzione vada considerata come sostituzione ovvero come rimpiazzo, secondo al seguente formula:

$$VM = CA + CC + OF + UP$$

Dove:

VM = valore di mercato dell'immobile

CA = costo di acquisizione dell'area

CC = costo di costruzione

OF = oneri finanziari

UP = utili imprenditore

Per determinare il costo di costruzione, non essendo presente in letteratura specialistica un costo di costruzione riferito all'opera in oggetto, si ritiene di compararlo ad intervento di edilizia alberghiera riportato dalla pubblicazione "Tipologia edilizie del collegio degli ingegneri e architetti della provincia di Milano", Edizioni DEI, 2014, pari a € 500,00/mc (scheda D8 edilizia terziaria – complesso alberghiero).

Tale costo va detratto delle voci riferite a opere non presenti o impianti più modesti, in modo da ottenere il costo tecnico più vicino alla caso di stima.

Si calcola una detrazione di circa il 28%, derivato da assenza di piscina, minori impianti, isolamenti e impermeabilizzazioni, opere in c.a., opere varie, pertanto $(500 \cdot -0.28 =) 360 \text{ €/mc}$.

Riferito al mq risulta $360/0,3125$ (altezza interpiano commerciale) = 1.152 €/mq.

Per il valore dell'area si fa riferimento alle linee guida per la determinazione del valore delle aree edificabili anno 2014 stabiliti con Deliberazione di Giunta comunale n.58 del 03/05/2013 ai fini del calcolo dell'Imposta Municipale Unica; considerando una zona "D" di tipo ricettivo senza piano attuativo approvato e/o di espansione, valutata a € 63,00/mq con moltiplicatore di 0,90 per superfici da 3001 mq a 10.000 mq e ulteriore riduzione del 20% per problematiche di inedificabilità dovute al vincolo monumentale. Pertanto $(63 \times 0,90) - (20/100) = 45,36$ si arrotonda a € 45/mq.



Per gli oneri di urbanizzazione, spese tecniche e l'utile del promotore il parametro base è in percentuale sul costo di costruzione, e si stima nel seguente modo:

- per oneri di urbanizzazione 7%;
- per spese tecniche 8%;
- per utile promotore 10%.

Vengono inoltre considerati come plusvalore la presenza di pregi Storici e Artistici del fabbricato (Estimo, Hoepli, Milano, 1981) certificati dal vincolo Ministeriale del 1950 e calcolato in misura del 30% sul valore totale.

Pertanto il sottoscritto perito ritiene di esprimere i seguenti valori:

	€/mq	mq	Importo €
Costo di Ricostruzione "Castello+Oratorio"	1152	1421	€ 1.636.992,00
Plusvalore storico-artistico (30%)			€ 491.097,60
Costo di Ricostruz. "Barchessa" al grezzo (50%)	576	291	€ 167.616,00
Costo Area	45	11920	€ 536.400,00
Oneri Finanziari 15% (comprese spese tecniche)			€ 424.815,84
Utile Imprenditore 10%			€ 283.210,56
TOTALE Valore di COSTO			€ 3.540.132,00

A questo valore vanno detratte:

- PRATICA EDILIZIA PER DIFFORMITA'+ONERI (stimati) - € 12.664,00;
- LAVORI DI RIPRISTINO OPERE NON SANABILI (stimati 1%) - € 35.401,32;
- CANCELLAZIONE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: - € 16.305,00;

VALORE FINALE LOTTO 1 (ARROTONDATO) € 3.475.700,00

**LOTTO 2 – COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA –
VIA DESMAN 126 C, FRAZ. S. ANGELO**

a) Descrizione:

Il bene oggetto di stima è ubicato a S. Angelo nel Comune di Santa Maria di Sala (Ve), ed è costituito da un negozio al piano terra con accesso diretto su area comune a sud, fronte strada (Via Desman). Non dispone di parcheggi esclusivi.

Come già anticipato nei capitoli precedenti il negozio è direttamente collegato tramite apertura nel muro di confine a ovest con il locale commerciale attiguo, ove ha sede una attività di bar/pasticceria della stessa ditta; nel locale in oggetto si svolge in particolare una rivendita di pane e generi alimentari. Per rendere autonomo il locale sarà pertanto necessario provvedere alla ricostruzione del muro divisorio oltre che alla rimozione di tutti gli arredi e dei generi alimentari in essi contenuti.



Le misure riportate in seguito sono relative a quanto riportato nei grafici concessionati, previa verifica metrico-strumentale delle altezze interne e sostanziale a vista della distribuzione dei locali e delle forometrie interne ed esterne.

Il negozio ha una superficie netta di circa 39 mq, un'altezza interna di mt. 3,25 per un volume totale di circa mc 126,75.

- **Caratteristiche costruttive.**

L'immobile risulta costruito tra il 1975 e il 1978 con struttura mista di tipo tradizionale avente muratura in mattoni pieni da cm 26 con intonaco al civili interno ed esterno e rifinite a pittura. Da informazioni assunte sul posto i solai sono con tutta probabilità in latero-cemento, con soprastante getto e massetti di finitura.

Sui tre lati perimetrali ovest-nord-sud e sul soffitto confina con locali riscaldati ad uso commerciale e residenziale.

- **Finiture.**

Le finiture interne risultano di semplice fattura con serramenti interni in alluminio con vetrocamera, rivestimenti in marmo levigato.

L'impianto elettrico è attualmente collegato con il negozio adiacente essendo un corpo unico, completo di quadro con interruttori differenziale per settori, prese, interruttori e punti luce.

Non sono state prodotte allo scrivente le certificazioni di conformità relative agli impianti tecnologici installati e da verifica effettuata presso la Regione Veneto - Ufficio Energia, non risulta acquisito nessun attestato di prestazione energetica (ACE o APE).

Nel complesso le condizioni di manutenzione dell'immobile sono buone.

- **Consistenza.**

Si determina la superficie commerciale considerando come tale la superficie dell'immobile al lordo dei muri esterni ad interni e al 50% dei muri divisorii con altre unità. Pertanto risulta:

Negozio (7.3*6.00) =	mq 43.80
Totale Superficie Commerciale	Mq 43.80

b) Valutazione:

Ai fini della presente stima per la determinazione del valore dell'immobile si è fatto riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale riguardanti immobili simili, impiegando cioè il metodo estimativo sintetico-comparativo; per il valore di riferimento sono state consultate le agenzie immobiliari di zona. Inoltre sono state considerate le quotazioni immobiliari emanate dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili al nuovo per analoga categoria, zona d'insediamento e destinazione d'uso, che al secondo semestre 2015



risultano essere fra un minimo di 1200 €/mq e un massimo di 1600 €/mq lordi per le destinazioni commerciali.

Svolte le necessarie indagini, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, visibilità, ecc.) ed intrinseche (difformità, stato di conservazione e manutenzione, superficie commerciale ed altezze utili, area cortilizia, epoca di costruzione, ecc.) del bene stesso, il sottoscritto perito ritiene di esprimere i seguenti valori:

- prezzo unitario medio di mercato del nuovo:	€/mq. 1.200,00
- superficie commerciale arrotondata:	mq 43,00
- coeff. globale di deprezzamento K ¹	K = 0,760
Valore attribuito al LOTTO 2: (1.200,00 €/mq x mq 43 x 0,76) =	€ 39.216,00

A questo valore vanno detratte:

- CANCELLAZIONE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:	- € 1.588,00
- SPESE PER OPERE DI RIPRISTINO:	- € 3.000,00
- SPESE PER SANATORIA:	- € 1.350,00

VALORE FINALE LOTTO 2 (quota intera arrotondata) € 33.270,00

QUOTA DI ½ in comunione legale dei beni² € 16.635,00

LOTTO 3 – COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA –
VIA DESMAN 126 A, FRAZ. S. ANGELO
 Negozio con due stanze e w.c. al piano terra.

a) Descrizione:

Il bene oggetto di stima è ubicato a S. Angelo nel Comune di Santa Maria di Sala (Ve), ed è costituito da un negozio al piano terra con due accessi diretti su area esterna comune a sud e a est, fronte strada (Via Desman).

Come già anticipato nei capitoli precedenti il negozio è regolarmente locato ad attività commerciale.

Il negozio ha una superficie netta di circa 75 mq suddivisi su due stanze e un piccolo w.c. di circa 1,56 mq, un'altezza interna di mt. 3,25 per un volume totale di circa mc 249.

• **Caratteristiche costruttive.**

¹ (K= *vetustà* 0,76 x *manutenzione* 1,00)

² *Quota di ½ in regime di comunione dei beni alla luce delle correzioni effettuate con Istanza all'Agenzia del Territorio n. 22845/2016.*



Al pari del lotto 2 l'immobile risulta costruito tra il 1975 e il 1978 con struttura mista di tipo tradizionale avente muratura in mattoni pieni da cm 26 con intonaco al civili interno ed esterno e rifinite a pittura. Da informazioni assunte sul posto i solai sono con tutta probabilità in latero-cemento, con soprastante getto e massetti di finitura.

Confina a nord, sud ed est con pareti esterne, a ovest con vano scala e deposito di altra unità.

• **Finiture.**

Le finiture interne risultano di semplice fattura con serramenti interni in alluminio con vetrocamera, rivestimenti in marmo levigato.

L'impianto elettrico è stato eseguito prima del 1990, pertanto privo di dichiarazione di conformità, ed è alimentato da contatore autonomo ubicato nel vano scala adiacente con interruttore differenziale dedicato. E' presente un climatizzatore a parete tipo split e una stufa a pellet per il riscaldamento invernale.

Da verifica effettuata presso la Regione Veneto - Ufficio Energia, non risulta acquisito nessun attestato di prestazione energetica (ACE o APE).

Nel complesso le condizioni di manutenzione dell'immobile sono buone.

• **Consistenza.**

Si determina la superficie commerciale considerando come tale la superficie dell'immobile al lordo dei muri esterni ad interni e al 50% dei muri divisorii con altre unità. Pertanto risulta:

Negozi (11.40*7.40+1.40*1.30) =	Mq 86.18
Totale Superficie Commerciale arrotondata	Mq 86.18

b) Valutazione:

Per i criteri di stima fa riferimento a quanto descritto nella valutazione del lotto 5, pertanto il sottoscritto ritiene di esprimere i seguenti valori:

- prezzo unitario medio di mercato del nuovo:	€/mq. 1.200,00
- superficie commerciale arrotondata:	mq 86,00
- coeff. globale di deprezzamento K^3	$K = 0,760$

Valore attribuito al LOTTO 3: (1.200,00 €/mq x mq 86 x 0,76) = **€ 78.432,00**

A questo valore vanno detratte:

- CANCELLAZIONE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:	- € 2.552,00
- DETRAZIONE IMMOBILE LOCATO (30%):	- € 23.529,60

VALORE FINALE LOTTO 3 (quota intera arrotondata) € 52.350,00

³ (K= *vetustà* 0,76 x *manutenzione* 1,00)



QUOTA DI $\frac{1}{2}$ in comunione legale dei beni⁴ € 26.175,00

**LOTTO 4 – COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA –
VIA DESMAN 126 C, FRAZ. S. ANGELO**

a) Descrizione:

Il bene oggetto di stima è ubicato a S. Angelo nel Comune di Santa Maria di Sala (Ve), ed è costituito da una abitazione al piano terra e primo con garage su corpo pertinenziale e cortile esclusivo.

Non sono stati effettuati rilievi dettagliati interni, pertanto le misure riportate in seguito sono relative a quanto riportato nei grafici concessionati, previa verifica metrico-strumentale delle altezze interne e sostanziale a vista della distribuzione dei locali e delle forometrie interne ed esterne.

L'abitazione al piano terra è composta da: ingresso con vano scala di circa mq 12, deposito di circa mq 22 mq, deposito di circa 20 mq, bagno di circa 4,5 mq.

Al piano primo da disimpegno di circa 6,25 mq, corridoio di circa 7,25 mq, bagno di circa 5 mq, soggiorno di circa 28 mq, camera di circa 18,20 mq, camera di circa 18,10 mq, altro corridoio di circa 8,45 mq, cucina di circa 23,5 mq, angolo cottura di circa 7,10 mq, bagno di circa 7,58 mq, camera di circa 13,60 mq, ripostiglio di circa 1,75 mq, camera di circa 17,90 mq. Dalla cucina e dal soggiorno sul lato sud si accede ad un poggiolo di circa mq 28, mentre dalla camera con affaccio sul lato est si accede ad un poggiolo di circa mq 10.

L'altezza interna dei locali al piano terra è di mt. 3,25, mentre nel piano primo è di circa mt. 3,00. Nell'angolo nord-est del cortile esclusivo, a ridosso del confine di proprietà, è ubicato il manufatto ad uso garage, eseguito in pannelli prefabbricati di calcestruzzo e tetto ad una falda inclinata in lastre ondulate. E' stato oggetto di condono edilizio nel 1997 con dichiarazione di fine lavori nel 1977, per una superficie netta interna di mq 46,50, sedime 52 mq e volume 114,35. L'altezza interna dichiarata è di mt. 2,20.

Il cortile di appartenenza esclusiva dell'immobile pignorato è completamente recintato, tranne nel confine tra il mappale 228 e il mappale 152 del foglio 6, in quanto appartenete alla stessa ditta. L'ingresso è ubicato nel lato nord-est del mappale 228, attraverso ampio cancello carraio in ferro lavorato e pilastri laterali in muratura.

⁴ Quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni alla luce delle correzioni effettuate con Istanza n. 22845/16.



- **Caratteristiche costruttive.**

L'immobile risulta costruito tra il 1985 e il 1987 con muri perimetrali in mattoni pieni da cm 26 e intonaco al civile su due lati rifinite a pittura. Pareti divisorie interne in tramezze di laterizio intonacate e dipinte.

Da informazioni assunte sul posto i solai sono con tutta probabilità in latero-cemento, con soprastante getto e massetti di finitura, non vi sono isolamenti in intercapedine.

Il tetto è realizzato con tre falde inclinate con manto di copertura in tegole; grondaie e pluviali sono in lamiera preverniciata.

- **Finiture.**

Le finiture interne risultano essere di buona fattura anche se datate; con serramenti interni in alluminio con vetrocamera di basso spessore e tapparelle avvolgibili. I rivestimenti dei pavimenti sono in ceramica o clinker e in moquette nella zona notte del piano primo. Nei bagni i rivestimenti delle pareti sono a tutt'altezza.

E' presente un impianto di condizionamento con split a parete e condensatori esterni posizionati sul poggolo a sud.

La caldaia a gas per riscaldamento a termosifoni e ACS a servizio dell'unità al piano primo è installata su locale al piano terra adiacente, non oggetto di pignoramento. L'impianto elettrico è di tipo civile completo di quadro con interruttore differenziale per settori, prese, interruttori e punti luce.

Non sono state prodotte allo scrivente le certificazioni di conformità relative agli impianti tecnologici installati in quanto eseguiti prima del 1990.

Nel complesso le condizioni di manutenzione dell'immobile sono sufficienti.

- **Consistenza.**

Dall'analisi degli elaborati grafici reperiti presso l'amministrazione comunale e dalle verifiche effettuate in loco si è potuto definire la consistenza del bene (superfici utili) che è la seguente:

SUP. UTILI UNITA' RESIDENZIALE + GARAGE

Vano	Altezza (mt.)	Sup. Netta (mq)	Coeff. di riduzione	Superficie convenzionale (mq)
INGRESSO P.T. CON SCALA	3,25	12	0,60	7,2
DEPOSITO P.T.	3,25	22	0,60	13,2
DEPOSITO P.T.	3,25	20	0,60	12
BAGNO P.T.	3,25	4,50	1	4,5
DISIMPEGNO	3,00	6,25	1	6,25
CORRIDOIO	3,00	7,25	1	7,25



BAGNO	3,00	5	1	5
SOGGIORNO	3,00	28	1	28
CAMERA	3,00	18,1	1	18,1
CAMERA	3,00	18,2	1	8,45
CORRIDOIO	3,00	8,45	1	8,45
BAGNO	3,00	7,58	1	7,58
CUCINA	3,00	23,5	1	23,5
CUCININO	3,00	7,1	1	7,1
CAMERA	3,00	13,6	1	13,6
RIPOSTIGLIO	3,00	1,75	0,60	1,05
CAMERA	3,00	17,9	1	17,9
GARAGE	2,20	46,5	0,60	27,9
Totale Superficie Utile				217,03

Si determina infine la superficie commerciale considerando come tale la superficie dell'immobile al lordo dei muri esterni ad interni e al 50% dei muri divisorii con altre unità. Pertanto risulta:

Residenza P.T.=	Mq 68.63
Residenza P.1°=	Mq 200.00
Poggioli (38 x 0.20) =	Mq 7.60
Scoperto esclusivo (24,5 x 12 x 0.10) =	Mq 29.40
Totale Superficie Commerciale	Mq 305.63

b) Valutazione:

Ai fini della presente stima per la determinazione del valore dell'immobile si è fatto riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale riguardanti immobili simili, impiegando cioè il metodo estimativo sintetico-comparativo; per il valore di riferimento sono state consultate le agenzie immobiliari di zona. Inoltre sono state considerate le quotazioni immobiliari emanate dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili al nuovo per analoga categoria, zona d'insediamento e destinazione d'uso, che al secondo semestre 2015 risultano essere fra un minimo di 1300 €/mq e un massimo di 1700 €/mq lordi per le abitazioni di tipo economico.

Svolte le necessarie indagini, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, viabilità di accesso, distanza tra altri fabbricati, ecc.) ed intrinseche (stato di conservazione e manutenzione, superficie commerciale ed altezze utili, area di cortilizia



esclusiva, epoca di costruzione, ecc.) del bene stesso, il sottoscritto perito ritiene di esprimere i seguenti valori:

- prezzo unitario medio di mercato del nuovo:	€/mq. 1.300,00
- superficie commerciale arrotondata:	mq 305,00
- coeff. globale di deprezzamento K ⁵	K = 0,684

Valore attribuito al LOTTO 4: (1.300,00 €/mq x mq 305 x 0,684) = **€ 271.206,00**

A questo valore vanno detratte:

- CANCELLAZIONE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:	- € 7.274,00
- SPESE PER OPERE DI RIPRISTINO:	- € 1.000,00

VALORE FINALE LOTTO 4 (quota intera arrotondata) **€ 262.900,00**

QUOTA DI ½ in comunione legale dei beni⁶ **€ 131.450,00**

**LOTTO 5 – COMUNE DI PIANIGA –
VIA NOALESE SUD 7, FRAZ. MELLAREDO**

a) Descrizione:

Il bene oggetto di stima è ubicato a Mellaredo di Pianiga (Ve), ed è costituito da un negozio con laboratorio al piano terra, un mini appartamento (trasformato in laboratorio) un magazzino al piano interrato. Gli accessi e le vetrine del negozio al piano terra sono posizionate nel lato ovest del condominio, sotto il portico di uso comune e fronteggianti un'area ad uso pubblico con parcheggio. Il laboratorio presenta un accesso nel lato sud del condominio affacciato su area pertinenziale a tutte le unità. Il mini appartamento al piano terra, ora parte integrante del laboratorio, ha ulteriore accesso sul lato est del condominio attraverso cortile comune.

E' stato eseguito un rilievo sommario delle difformità già descritte al capitolo 4, con restituzione grafica delle demolizioni operate e delle nuove murature, che si allegano alla presente perizia. Le misure generali sono relative a quanto riportato nei grafici concessionati, previa verifica metrico-strumentale delle altezze interne e sostanziale a vista della distribuzione dei locali e delle forometrie interne ed esterne.

Il negozio al piano terra è composta da: negozio di mq 75,41, laboratorio pasticceria di circa mq 105, disimpegno di mq 2,80, antibagno di mq 1,64, doccia mq 1,68, W.C. mq 1,44.

⁵ (K= *vetustà* 0,760 x *manutenzione* 0,90)

⁶ *Quota di ½ in regime di comunione dei beni alla luce delle correzioni effettuate con Istanza n. 22845/16.*



Il mini appartamento trasformato e inglobato al laboratorio è composto da soggiorno di circa mq 16,27, disimpegno di circa mq 1,5 mq, bagno di circa 4,57 mq, stanza di circa 10,69 mq.

Al piano interrato, raggiungibile attraverso scala interna condominiale o rampa carrabile sul lato nord è presente un magazzino per deposito prodotti della pasticceria di circa 138,45 mq.

L'altezza interna dei locali al piano terra è di mt. 3,25, sul magazzino del piano interrato è di mt. 3,35.

- **Caratteristiche costruttive.**

L'immobile risulta costruito tra il 1978 e il 1981 con tecnica costruttiva tradizionale dell'epoca ossia; interrato in calcestruzzo armato, muri perimetrali fuori terra in blocchi di laterizio da cm 26 con intonaco al civile su due lati rifinite a pittura. Pareti divisorie interne in tramezze di laterizio intonacate e dipinte.

Da informazioni assunte sul posto i solai sono con tutta probabilità in latero-cemento, con soprastante getto e massetti di finitura, non vi sono isolamenti in intercapedine.

Il tetto è realizzato con falde inclinate a padiglione e manto di copertura in tegole; grondaie e pluviali sono in lamiera preverniciata.

- **Finiture.**

Le finiture interne del negozio/laboratorio risultano essere di buona fattura anche se datate; con serramenti interni in alluminio con vetrocamera di basso spessore. I rivestimenti dei pavimenti sono in ceramica e in gres nella zona negozio di epoca più recente. Nel laboratorio i rivestimenti delle pareti sono in piastrelle di ceramica bianca fino all'altezza di cm 200 circa, così come i bagni del personale.

E' presente un impianto di condizionamento con split a parete e condensatori esterni. La caldaia a gas per ACS a servizio del negozio/laboratorio è posizionata nell'antibagno del personale.

L'impianto elettrico è di tipo industriale a servizio dell'attività completo di quadro con interruttori per settori, prese, interruttori e punti luce.

Non sono state prodotte allo scrivente le certificazioni di conformità relative agli impianti tecnologici installati in quanto eseguiti prima del 1990.

Nel complesso le condizioni di manutenzione dell'immobile sono normali.

- **Consistenza.**

Dall'analisi degli elaborati grafici reperiti presso l'amministrazione comunale e dalle verifiche effettuate in loco si è potuto definire la consistenza del bene (superfici utili) che è la seguente:

SUP. UTILI NEGOZIO/LABORATORIO P.T. + MAGAZZINO INTERRATO

Vano	Altezza (mt.)	Sup. Netta (mq)	Coeff. di riduzione	Superficie convenzionale (mq)



NEGOZIO	3,25	75,41	1	75,41
LABORATORIO PASTICCERIA	3,25	105	1	105
DISIMPEGNO	3,25	2,80	1	2,8
ANTIBAGNO	3,25	1,64	0,60	0,984
DOCCIA	3,25	1,68	0,60	1,008
W.C.	3,25	1,44	1	1,44
SOGGIORNO	3,25	16,27	1	16,27
DISIMPEGNO	3,25	1,50	1	1,5
BAGNO	3,25	4,57	1	4,57
STANZA	3,25	10,69	1	10,69
MAGAZZINO	3,25	138,45	0,60	83,07
Totale Superficie Utile				302,74

Si determina infine la superficie commerciale considerando come tale la superficie dell'immobile al lordo dei muri esterni ad interni e al 50% dei muri divisorii con altre unità. Il magazzino viene considerato al 25% in quanto vano accessorio non direttamente comunicante, pertanto risulta:

Negozi / Laboratorio P.T. = 246	Mq 246
Magazzino P. INT. (149 X 0,25)	Mq 37,25
Totale Superficie Commerciale	Mq 283,25

b) Valutazione:

Ai fini della presente stima per la determinazione del valore dell'immobile si è fatto riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale riguardanti immobili simili, impiegando cioè il metodo estimativo sintetico-comparativo; per il valore di riferimento sono state consultate le agenzie immobiliari di zona. Inoltre sono state considerate le quotazioni immobiliari emanate dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili al nuovo per analoga categoria, zona d'insediamento e destinazione d'uso, che al secondo semestre 2015 risultano essere fra un minimo di 1200 €/mq e un massimo di 1600 €/mq lordi per le destinazioni commerciali.

Svolte le necessarie indagini, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, viabilità di accesso, parcheggi pubblici, ecc.) ed intrinseche (stato di conservazione e manutenzione, superficie commerciale ed altezze utili, epoca di costruzione, ecc.) del bene stesso, il sottoscritto perito ritiene di esprimere i seguenti valori:

- prezzo unitario medio di mercato del nuovo: € /mq. 1.300,00
- superficie commerciale arrotondata: mq 283,00



- coeff. globale di deprezzamento K^7 $K = 0,775$

Valore attribuito al LOTTO 5: $(1.300,00 \text{ €/mq} \times \text{mq } 283 \times 0,775) = \text{€ } 285.122,50$

A questo valore vanno detratte:

- CANCELLAZIONE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:	- € 1.832,00
- SPESE PER OPERE DI RIPRISTINO:	- € 2.000,00
- SPESE PER SANATORIA EDILIZIA	- € 13.800,00
- DETRAZIONE IMMOBILE LOCATO (-20%):	- € 57.024,50

VALORE FINALE LOTTO 5 (quota intera arrotondata) **€ 210.460,00**

**LOTTO 6 – COMUNE DI PIANIGA –
VIA NOALESE SUD 7, FRAZ. MELLAREDO**

a) Descrizione:

Il bene oggetto di stima è ubicato a Mellaredo di Pianiga (Ve), ed è costituito da un appartamento al piano primo, un ripostiglio al piano terzo e un garage al piano interrato. L'accesso avviene dal vano scala comune posizionato sul lato est del fabbricato, mentre l'appartamento è posizionato tutto sul fronte ovest.

Il garage interrato è il n. 5° da sinistra e si accede da rampa posizionata su lato nord del fabbricato. Il ripostiglio al piano terzo è in realtà una porzione di sottotetto non abitabile con altezza media interna di mt. 1,65, concepito per il posizionamento di impianti tecnologici ed ora utilizzato come deposito.

Non sono stati effettuati rilievi dettagliati interni, pertanto le misure riportate in seguito sono relative a quanto riportato nei grafici concessionati, previa verifica metrico-strumentale delle altezze interne e sostanziale a vista della distribuzione dei locali e delle forometrie interne ed esterne.

La residenza al piano primo è composta da: ingresso di mq 7,05, soggiorno di circa mq 21,75, cucina di mq 9,85, corridoio di mq 8,43, camera di mq 9,47, camera di mq 12,00, bagno di mq 5,04, camera di 16,48, antibagno di mq 1,62, W.C. di mq 3,55.

Vi sono due poggiali con accesso dalla camera matrimoniale e dal soggiorno / cucina rispettivamente di mq 5 e 8,50 circa.

⁷ ($K = \text{vetustà } 0,775 \times \text{manutenzione } 1,00$)



Alcune stanze, in particolare il soggiorno e la camera di mq 16,48 sono attualmente utilizzate come ufficio, mentre le altre conservano gli arredi come da destinazione concessionata, compreso la cucina con gli arredi e i bagni.

Il ripostiglio al terzo piano di mq 5,28 in realtà è più esteso, in quanto la tramezza divisoria non è stata costruita nella posizione indicata in progetto. Essendo il locale non abitabile e comunque concepito solo per vano tecnico di ridotte dimensioni, si ritiene superfluo segnalare tale aspetto come difformità; in ogni caso è sempre possibile provvedere al ripristino secondo scheda catastale con poche opere che verranno detratte in valutazione finale.

Al piano interrato, raggiungibile attraverso scala interna condominiale o rampa carrabile è presente un garage di circa 15,84 mq.

L'altezza interna dei locali al piano primo è di circa mt. 2,80, il garage del piano interrato è di mt. 2,60.

- **Caratteristiche costruttive.**

L'immobile risulta costruito tra il 1978 e il 1981 con tecnica costruttiva tradizionale dell'epoca ossia; interrato in calcestruzzo armato, muri perimetrali fuori terra in blocchi di laterizio da cm 26 con intonaco al civile su due lati rifinite a pittura. Pareti divisorie interne in tramezze di laterizio intonacate e dipinte.

Da informazioni assunte sul posto i solai sono con tutta probabilità in latero-cemento, con soprastante getto e massetti di finitura, non vi sono isolamenti in intercapedine.

Il tetto è realizzato con falde inclinate a padiglione e manto di copertura in tegole; grondaie e pluviali sono in lamiera preverniciata.

- **Finiture.**

Le finiture interne dell'appartamento risultano essere di buona fattura anche se datate; con serramenti interni in legno con vetrocamera di basso spessore, pavimenti della zona notte in parquet di legno e nella zona giorno in piastrelle di ceramica. I rivestimenti dei bagni sono in monocottura di ceramica per tutt'altezza delle pareti, i pavimenti dei poggioli sono in gres.

L'impianto elettrico è di tipo civile completo di prese, interruttori e punti luce con contattori al piano terra del vano scala comune e quadro dedicato con interruttore differenziale sul corridoio dell'appartamento. E' presente un videocitofono.

L'impianto di riscaldamento a termosifoni e acqua calda sanitaria è alimentato da una caldaia murale a gas interna posizionata nel corridoio. E' presente un impianto di condizionamento con split a parete e condensatori esterni.



Non sono state prodotte allo scrivente le certificazioni di conformità relative agli impianti tecnologici installati in quanto eseguiti prima del 1990.

Nel complesso le condizioni di manutenzione dell'immobile sono normali.

• **Consistenza.**

Dall'analisi degli elaborati grafici reperiti presso l'amministrazione comunale e dalle verifiche effettuate in loco si è potuto definire la consistenza del bene (superfici utili) che è la seguente:

SUP. UTILI APPARTAMENTO P.1° + GARAGE INTERRATO

Vano	Altezza (mt.)	Sup. Netta (mq)	Coeff. di riduzione	Superficie convenzionale (mq)
INGRESSO	2,80	7,05	1	7,05
SOGGIORNO	2,80	21,75	1	21,75
CUCINA	2,80	9,85	1	9,85
CAMERA	2,80	9,47	1	9,47
CAMERA	2,80	12,00	1	12,00
CORRIDOIO	2,80	8,43	1	8,43
BAGNO	2,80	5,04	1	5,04
CAMERA	2,80	16,48	1	16,48
ANTIBAGNO	2,80	1,62	1	1,62
W.C.	2,80	3,55	1	3,55
GARAGE	2,60	15,84	0,60	9,50
Totale Superficie Utile				104,74

Non si tiene conto della superficie del sottotetto, in quanto non abitabile.

Si determina infine la superficie commerciale considerando come tale la superficie dell'immobile al lordo dei muri esterni ad interni e al 50% dei muri divisorii con altre unità. I vani accessori vengono computati al 25% in quanto non direttamente comunicanti, come anche poggiosi perché comunicanti ma scoperti:

Appartamento piano primo =	Mq 110
Poggioli (13,5 X 0,25) =	Mq 3,37
Vani accessori (6,7+18,27) X 0,25 =	Mq 6,23
Totale Superficie Commerciale	Mq 119,60

b) Valutazione:

Ai fini della presente stima per la determinazione del valore dell'immobile si è fatto riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale riguardanti



immobili simili, impiegando cioè il metodo estimativo sintetico-comparativo; per il valore di riferimento sono state consultate le agenzie immobiliari di zona. Inoltre sono state considerate le quotazioni immobiliari emanate dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili al nuovo per analoga categoria, zona d'insediamento e destinazione d'uso, che al secondo semestre 2015 risultano essere fra un minimo di 1100 €/mq e un massimo di 1400 €/mq lordi per le destinazioni residenziali.

Svolte le necessarie indagini, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, esposizione, viabilità di accesso, ecc.) ed intrinseche (stato di conservazione e manutenzione, superficie commerciale ed altezze utili, epoca di costruzione, ecc.) del bene stesso, il sottoscritto perito ritiene di esprimere i seguenti valori:

- prezzo unitario medio di mercato del nuovo:	€/mq. 1.300,00
- superficie commerciale arrotondata:	mq 120,00
- coeff. globale di deprezzamento K ⁸	K = 0,775

Valore attribuito al LOTTO 6: (1.300,00 €/mq x mq 120 x 0,775) = **€ 120.900,00**

A questo valore vanno detratte:

- CANCELLAZIONE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:	- € 1.886,00
- SPESE PER OPERE DI RIPRISTINO:	- € 500,00
- DETRAZIONE IMMOBILE LOCATO (-20%):	- € 24.180,00

VALORE FINALE LOTTO 6 (quota per l'intero arrotondata) **€ 94.330,00**

QUOTA DI ½ in comunione legale dei beni **€ 47.165,00**

**LOTTO 7 – COMUNE DI PIANIGA –
VIA NOALESE SUD 7, FRAZ. MELLAREDO**

a) Descrizione:

Il bene oggetto di stima è ubicato a Mellaredo di Pianiga (Ve), ed è costituito da un garage al piano interrato (ultimo a destra), con accesso da rampa posizionata sul lato nord del fabbricato condominiale.

E' attualmente utilizzato come deposito della ditta proprietaria e comprende una superficie di circa 26,10 mq per un'altezza di 3,35 mt.

• **Caratteristiche costruttive.**

⁸ (K= *vetustà* 0,775 x *manutenzione* 1,00)



L'immobile risulta costruito tra il 1978 e il 1981 con tecnica costruttiva tradizionale dell'epoca ossia; interrato in calcestruzzo armato.

• **Finiture.**

La pavimentazione è in cemento liscio e il portone d'accesso è un basculante in ferro. Non sono presenti impianti ad eccezione dell'impianto elettrico comune con punto luce al neon in centro stanza.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono normali.

• **Consistenza.**

Dall'analisi degli elaborati grafici reperiti presso l'amministrazione comunale e dalle verifiche effettuate in loco si è potuto definire la consistenza del bene (superfici utili) che è la seguente:

SUP. UTILI GARAGE INTERRATO

Vano	Altezza (mt.)	Sup. Netta (mq)	Coeff. di riduzione	Superficie convenzionale (mq)
GARAGE	3,35	26,10	0,60	16,66
Totale Superficie Utile				15,66

Non si ritiene utile calcolare la superficie commerciale ai fini della stima in quanto il bene, non essendo accessorio di nessun appartamento verrà considerato a corpo.

b) Valutazione:

Ai fini della presente stima per la determinazione del valore dell'immobile si è fatto riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori a corpo praticati dal mercato immobiliare a livello locale riguardanti immobili simili, impiegando cioè il metodo estimativo sintetico-comparativo; per il valore di riferimento sono state consultate le agenzie immobiliari di zona.

Svolte le necessarie indagini, il sottoscritto perito ritiene di esprimere i seguenti valori:

- prezzo a corpo medio di mercato del nuovo:	€ 15.000,00
- coeff. globale di deprezzamento K ⁹	K = 0,775
Valore attribuito al LOTTO 7: (15.000,00 x 0,775) =	€ 11.625,00

A questo valore vanno detratte:

- CANCELLAZIONE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:	- € 87,00
<u>VALORE FINALE LOTTO 7 (quota pignorata per l'intero)</u>	€ 11.530,00

RISPOSTA 9: DIVISIBILITA'

⁹ (K= vetustà 0,775 x manutenzione 1,00)



Come specificato in premessa della presente relazione e al punto 3), alcuni pignoramenti riportano delle quote errate rispetto a quanto acquisito con i relativi atti di compravendita. Solo in data 10/03/2016, su incarico del G.E., sono state effettuate dal sottoscritto CTU le correzioni presso l'agenzia del Territorio di Venezia con Istanza n. 22845/16 e con Voltura n. VE0022849, che hanno permesso di allineare i dati al catasto con gli atti di compravendita. Per quanto riguarda gli immobili pignorati al [REDACTED] nei comuni di Santa Maria di Sala e Pianiga le quote, ancorché difformi tra i vari pignoramenti, devono sempre riferirsi a beni posseduti al 50% in comunione legale dei beni. Solo per dovere di completezza è stato indicato anche il valore della quota pignorata, senza detrazioni, in quanto la vendita andrà effettuata per l'intero. I peraltro non sono comodamente divisibili.

Nei casi di immobili pignorati alla ditta [REDACTED] nei comuni di Santa Maria di Sala e Pianiga le quote pignorate sono sempre per l'intero.

RISPOSTA 11: IVA E IMPOSTE

Alla data attuale e fino al 31/12/2016 è in vigore il D.I. n. 18/2016 del 14.02.2016, in Gazz. Uff. del 15.02.2016, che all'art. 16 prevede l'abolizione dell'imposta di registro al 9% sostituita con un'imposta fissa di 200 euro. Pertanto sono conglobate anche le imposte ipotecarie e catastali. Per quanto riguarda il regime IVA dipende se i beni risultano strumentali all'attività d'impresa; in questo caso l'aliquota alla data odierna è al 22%, diversamente l'IVA è esente.

RISPOSTA 12: SCHEMA CONCLUSIVO

A conclusione della perizia si forniscono i prospetti relativi ai beni oggetto della procedura di esecuzione:

Lotto	1
Diritto reale staggito	PROPRIETA'
Quota di proprietà	INTERA
Identificazione catastale	Comune di Santa Maria di Sala, Catasto Urbano, Fg. 2, Mapp. 13 e 17, Cat. A/8, Classe 2, Cons. 25 vani, Rendita € 1.936,71. Comune di Santa Maria di Sala, Catasto Urbano, Fg. 2, Mapp. 18, Cat. A/6, Classe 2, Cons. 6 vani, Rendita € 139,44. Comune di Santa Maria di Sala, Catasto Terreni, Fg. 2, Mapp. 12-13-14-17-18-132, Superficie 11.920 mq.
Valore esecuzione	€ 3.475.700,00

Lotto	2
Diritto reale staggito	Proprietà in comunione legale dei beni



Quota di proprietà	1/2
Identificazione catastale	Comune di Santa Maria di Sala, Catasto Fabbricati, Fg. 6, Mapp. 227, sub 2, Cat. C/1, Classe 6, Cons. 33 MQ, Rendita € 417,56. Comune di Santa Maria di Sala, Catasto Fabbricati, Fg. 6, Mapp. 301, sub 2, Cat. C/1, Classe 6, mq. 10, Rendita € 126,53.
Valore esecuzione	€ 33.270,00
Valore quota pignorata	€ 16.635,00

Lotto	3
Diritto reale staggito	Proprietà in comunione legale dei beni
Quota di proprietà	1/2
Identificazione catastale	Comune di Santa Maria di Sala, Catasto Fabbricati, Fg. 6, Mapp. 227, sub 3 (graffato Mapp. 228 sub. 5), Cat. C/1, Classe 6, Cons. 64 MQ, Rendita € 809,80. Comune di Santa Maria di Sala, Catasto Fabbricati, Fg. 6, Mapp. 301, sub 3, Cat. C/1, Classe 6, mq. 13, Rendita € 164,49.
Valore esecuzione	€ 52.350,00
Valore quota pignorata	€ 26.175,00

Lotto	4
Diritto reale staggito	Proprietà in comunione legale dei beni
Quota di proprietà	1/2
Identificazione catastale	Comune di Santa Maria di Sala, Catasto Fabbricati, Fg. 6, Mapp. 227, sub 4 (graffato Mapp. 228 sub. 4), Cat. A/3, Classe 3, vani 9,5, Rendita € 412,13. Comune di Santa Maria di Sala, Catasto Fabbricati, Fg. 6, Mapp. 228, sub 3, Cat. C/6, Classe 7, mq. 47, Rendita € 87,38. Comune di Santa Maria di Sala, Catasto Fabbricati, Fg. 6, Mapp. 301, sub 4, Cat. A/3, Classe 3, vani 1, Rendita € 43,38.
Valore esecuzione	€ 262.900,00
Valore quota pignorata	€ 131.450,00

Lotto	5
Diritto reale staggito	Proprietà in comunione legale dei beni
Quota di proprietà	INTERO
Identificazione catastale	Comune di Pianiga, Catasto Fabbricati, Fg. 20, Mapp. 48, sub 10, Cat. C/2, Classe 9, mq. 148, Rendita € 191,09. Comune di Pianiga, Catasto Fabbricati, Fg. 20, Mapp. 48, sub 17, Cat. A/2, Classe 2, vani 3, Rendita € 154,94. Comune di Pianiga, Catasto Fabbricati, Fg. 20, Mapp. 48, sub 22, Cat. C/1, Classe 5, mq. 142, Rendita € 1.026,72.
Valore esecuzione	€ 210.460,00



Lotto	6
Diritto reale staggito	Proprietà in comunione legale dei beni
Quota di proprietà	1/2
Identificazione catastale	Comune di Pianiga, Catasto Fabbricati, Fg. 20, Mapp. 48, sub 5, Cat. C/6, Classe 3, mq. 18, Rendita € 24,17. Comune di Pianiga, Catasto Fabbricati, Fg. 20, Mapp. 48, sub 13, Cat. A/2, Classe 2, vani 7, Rendita € 361,52.
Valore esecuzione	€ 94.330,00
Valore quota pignorata	€ 47.165,00

Lotto	7
Diritto reale staggito	PROPRIETA'
Quota di proprietà	INTERO
Identificazione catastale	Comune di Pianiga, Catasto Fabbricati, Fg. 20, Mapp. 48, sub 9, Cat. C/6, Classe 3, mq. 29, Rendita € 38,94.
Valore esecuzione	€ 11.530,00

ALLEGATI (VOLUME 2)

1. Documentazione fotografica (Lotti 1-2-3-4-5-6-7);
2. Visura catastale [redacted] (Lotto 1);
3. Visura catastale [redacted] (Lotto 1 terreni + Lotto 7);
4. Visura catastale [redacted] (Lotti 2-3-4-5-6);
5. Atto di provenienza + prelazione Lotto 1 (1989);
6. Atto di provenienza Lotti 2-3-4 (1976);
7. Atto di provenienza Lotti 2-3-4 (2005);
8. Atto di provenienza Lotto 5 (1981);
9. Atto di provenienza Lotto 6 (1983);
10. Atto di provenienza Lotto 7 (1987);
11. Decreto di Vincolo Lotto 1 (1924);
12. Decreto di Vincolo Lotto 1 (1950);
13. CDU+estratto mappa Comune di Pianiga;
14. CDU+estratto mappa Comune di Santa Maria di Sala;
15. Planimetrie catastali Lotto 1;
16. Planimetrie catastali Lotto 2;
17. Planimetrie catastali Lotto 3;
18. Planimetrie catastali Lotto 4;
19. Planimetrie catastali Lotto 5;



20. Planimetrie catastali Lotto 6;
21. Planimetrie catastali Lotto 7;
22. Certificato di agibilità Lotto 1;
23. Certificato di agibilità Lotti 2-3-4;
24. Certificato di agibilità Lotti 5-6-7;
25. Aut. Edilizia 3987/1991 + elaborati grafici, Lotto 1;
26. Conc. Edilizia 4780/1994 + elaborati grafici, Lotto 1;
27. Grafici provincia di Venezia 1987, Lotto 1;
28. Licenza edilizia 3545/1975 + planimetria esterni, Lotti 2-3-4;
29. Conc. Edilizia 3545/1979 + elaborati grafici, Lotti 2-3-4;
30. Conc. Edilizia in sanatoria 6177/1997 + elaborati grafici, garage Lotto 4;
31. Tavole comparative delle difformità rilevate, Lotti 2-4;
32. Conc. Edilizia 3145/1981 + elaborati grafici, Lotti 5-6-7;
33. Tavole comparative delle difformità rilevate, Lotto 5;
34. Contratto di comodato Lotto 1;
35. Contratto di locazione Lotto 3;
36. Contratto di locazione Lotti 5-6;
37. Certificato di residenza [REDACTED];
38. Certificato di matrimonio [REDACTED];
39. Visura C.C.I.A.A. Venezia ditta [REDACTED];
40. Mail Info Energia Regione Veneto.

La presente perizia viene depositata al Tribunale di Venezia tramite sistema di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, oltre ad una copia cartacea di cortesia per la cancelleria e copie per le parti costituite per posta elettronica.

Tanto esprime lo scrivente ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Noale, 15 maggio 2016

Il C.T.U.

Arch. Ragazzo Renzo

