

Geometra Roberta Sorato

Via Provinciale Nord, 119/5, 30030 FOSSO' (Venezia)

telefono e fax 041.41.29.36 soratoroberta@libero.it

PEC: roberta.sorato@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VENEZIA

Ill.mo Signor G.E. Dr. Alessandro GIRARDI nella

Esecuzione Immobiliare n. 107/2014

promossa da:

CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA

contro

RELAZIONE PERTALE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



VILLA DEGLI ARMENI

FIESSO D'ARTICO, VICOLO SAN FRANCESCO D'ASSISI, CIV. 1

ONERI GRAVANTI SUL BENE:

TRASCRIZIONI:

- **31/07/1963, nn. 10.146/8.713,**

- **31/07/1963, nn. 10.147/8.714,**

- **31/07/1963, nn. 10.148/8.715;**

- **02/08/1963, nn. 10.220/8.782;**

iscrizione della villa con adiacenze e scoperto presso l'Ente Ville Venete di Venezia e quindi assoggettamento alle norme di cui alla Legge 01/06/1939 n. 1089.

- **04/03/1994, nn. 4.412/3.220:** trascrizione convenzione a favore del Comune di Fiesso d'Artico.

- **12/03/2013, nn. 7.404/4.891:** trascrizione nascente da atto di vincolo di destinazione ai sensi dell'art. 2645 ter c.c.

- **11/04/2014, nn. 9.075/6.611:** pignoramento immobiliare.

- **14/08/2014, nn. 56.528/17.285:** modifica di atto di vincolo di destinazione ex art. 2645 ter codice civile da € 3.000.000 divengono € 4.000.000.

ISCRIZIONI:

- **02/01/1995, nn. 52/8:** atto di mutuo del 05/12/1994 di € 134.278,80.

- **02/08/2012, nn. 22.446/3.355:** decreto ingiuntivo del 12/06/2012 di € 150.000,00=.

- **09/10/2012, nn. 27.981/4.149:** decreto ingiuntivo del 04/10/2012 di € 950.000,00=.

- **28/12/2012, nn. 36.507/5.360:** decreto ingiuntivo emesso del 24/12/2012 di € 500.000,00=.



QUOTA PIGNORATA: INTERO

QUESITI:

IDONEITÀ DOCUMENTI – CONTINUITÀ DEI TITOLI D'ACQUISTO NEL VENTENNIO
--

Capitolo n. 1 pagina n. 6

GENERALITÀ DELL'ESECUTATO

Capitolo n. 2 pagina n. 6

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE – DESCRIZIONE CATASTALE
--

Capitolo n. 3 pagina n. 7

REGOLARITÀ EDILIZIA

Capitolo n. 6 pagina n. 19

AFFITTO – USUFRUTTO - SERVITÙ

Capitolo n. 8 pagina n. 22

VINCOLI ED ONERI. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
--

Capitolo n. 9 pagina n. 23

VALUTAZIONE

Capitolo n.12 pagina n.27

IMPOSTA

Capitolo n. 14 pagina n. 33

ALTRI CAPITOLI:

N. 4 DESCRIZIONE	(pagina 8)
N. 5 DESCRIZIONE METRICA	(pagina 17)
N. 7 CERTIFICAZIONE IMPIANTI	(pagina 21)
N. 10 COSTO PER LA CANC. DELLE FORMALITÀ PREGIUD.	(pagina 26)
N. 11 VIZI OCCULTI	(pagina 27)
N.13 DIVISIBILITA'	(pagina 33)
n. 15 SCHEMA RIASSUNTIVO	(pagina 33)

Con provvedimento in data 24.10.2014 il Signor G.E. Dr. Alessandro Girardi del Tribunale di Venezia, nominava la sottoscritta Geometra Roberta Sorato – iscritta all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Venezia al n. 2.459 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n. 791-esperto per la stima dei beni immobili indicati nell'atto di pignoramento.

Lo scrivente C.T.U. procedeva pertanto alla stima del bene ubicato nel Comune di Fisso d'Artico elencato nell'atto di pignoramento dandone ampia descrizione nella presente relazione scritta.



DESCRIZIONE SINTETICA:

Trattasi della storica Villa degli Armeni.

La villa, inserita, insieme alle due barchesse laterali e all'oratorio in un ampio parco, risale all'anno 1600 e costituisce bene di interesse storico ed artistico. Essa è ubicata in Fiesso d'Artico, Vicolo San Francesco d'Assisi, civ. 1.



In assolvimento al mandato conferitomi, compiuti i necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia, gli Uffici del Registro di Mestre, Padova e Treviso, l'Ufficio Tecnico ed Ufficio Anagrafe del Comune di Fiesso d'Artico, nonché sopralluoghi presso l'immobile da stimare, dopo aver svolto le indagini relative alla commerciabilità dei beni ed ai valori correnti espressi dal mercato, il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione scritta ai quesiti di seguito descritti.

QUESITI

1. L'ESPERTO, PRIMA DI OGNI ATTIVITÀ, VERIFICHILA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART.567 C.P.C E, IN PARTICOLARE, **LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI DEI TITOLI D'ACQUISTO NEL VENTENNIO ANTERIORE IL 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 VERIFICHIL E GENERALITÀ DELL'ESECUTATO, LO STATO CIVILE, IL NUMERO DI CODICE FISCALE, RICHIEDENDONE L'EVENTUALE RILASCIO PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DISTRETTUALE NONCHÉ LA CONDIZIONE

- RISPETTO AL REGIME PATRIMONIALE, IN CASO DI SOGGETTO, INDICANDO PURE LA DATA DEL MATRIMONIO;
3. PROVVEDA, PREVIO ACCESSO ALL'IMMOBILE, ALLA ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO **-EVIDENZIANDO PRELIMINARMENTE SE I BENI O PARTE DI ESSI SONO STATI PIGNORATI PER L'INTERO O SOLO PRO QUOTA, INDICANDO IN QUESTO 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, VERIFICHIL, ATTESTI 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, VERIFICHIL 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 ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O 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 QUEST'ULTIMI I COSTI A CIÒ NECESSARI; IL PERITO DOVRÀ IN PARTICOLARE ED IN OGNI CASO PRONUNCIARSI ESPLICITAMENTE, IN SENSO AFFERMATIVO O NEGATIVO, SULL'ESISTENZA DEI SEGUENTI ONERI E VINCOLI:
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 ASSERVIMENTO URBANISTICI;
 - CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE;
 - ALTRI PESI O LIMITAZIONI DI USO.**PER I VINCOLI ED ONERI CHE POTRANNO ESSERE CANCELLATI CON DECRETO DI TRASFERIMENTO:**

- ISCRIZIONI;
 - PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.
7. INDICHI, OVE SE NE RICORRA IL CASO, L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E 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 DELLA 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 DELLA STIMA IN RAGIONE DELLO STATO D'USO E MANUTENZIONE, DELLO STATO DI POSSESSO, DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI NONCHÉ PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, LA NECESSITÀ DI BONIFICA ED EVENTUALI RIFIUTI, E QUINDI IL VALORE FINALE DEL BENE, AL NETTO DI TALI DECURTAZIONI E CORREZIONI, COMPRESSE QUELLE DI CUI AL PUNTO 6);
 9. NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, FORNISCA ALTRESÌ LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIOR 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 VICINIORI;
 10. ALLEGHI ALMENO DUE FOTOGRAFIE ESTERNE E DUE INTERNE DI CIASCUN BENE, LA PLANIMETRIA, LA VISURA CATASTALE ATTUALE, COPIA DELLA CONCESSIONE O LICENZA EDILIZIA E ATTI DI SANATORIA, COPIA DELL'ATTO DI PROVENIENZA E DELL'EVENTUALE CONTRATTO DI LOCAZIONE E QUANT'ALTRO RITENGA UTILE, NONCHÉ LA DOCUMENTAZIONE COMPROVANTE L'AMMONTARE DELLE SPESE SOSTENUTE.
 11. DICA SE LA VENDITA SIA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO O IVA, E SE L'IMMOBILE È UN BENE STRUMENTALE ALL'AZIENDA EVENTUALMENTE ESERCITATA DAL DEBITORE ESECUTATO.
 12. PREDISPONGA UNO SCHEMA IDENTIFICANDO I BENI IMMOBILI DA PORRE ALL'ASTA, INDIVIDUANDO:
 - LOTTO;
 - DIRITTO REALE STAGGITO;
 - QUOTA DI PROPRIETÀ;
 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE;
 - VALORE ATTRIBUITO.



**CAPITOLO 01) IDONEITA' AI SENSI DEL 2° COMMA ART.567 C.P.C.
TITOLARITA'- CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

Ai sensi del 2° Comma Art. 567 c.p.c. i documenti prodotti sono idonei e attestano che il bene di cui alla presente relazione di stima (anche secondo la certificazione sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della L. n. 302/1998 redatto dal Notaio Chiara Branchini di Bologna in data 29/04/2014) è in ditta al Signor [REDACTED] in forza del seguente atto:

- atto di compravendita a rogito del Notaio Angelo Sandi, rep. 47.884 del 16.04.1986, Trascritto a Venezia il 09/05/1986 ai nn. 8.066/5.989.

■ ■ ■

**CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI DEI TITOLI D'ACQUISTO NEL
VENTENNIO ANTERIORE IL PIGNORAMENTO**

Letta la certificazione sostitutiva del certificato ipo-catastale prodotta dal notaio Chiara Branchini in data 29.04.2014, esaminati gli atti a cui la medesima fa riferimento e verificati i certificati catastali attraverso approfondita analisi dei documenti tecnici che hanno prodotto i medesimi atti, a parere dello scrivente, vi è la continuità storica richiesta.

**CAPITOLO 02) GENERALITÀ DELL' ESECUTATO
CODICE FISCALE E REGIME PATRIMONIALE**

- [REDACTED]
[REDACTED] residente a Fiesso d'Artico, vicolo San Francesco, civ. 1,
[REDACTED]

CAPITOLO 03)**INDIVIDUAZIONE DEI BENI
OGGETTO DI PIGNORAMENTO
DESCRIZIONE CATASTALE**

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è catastalmente identificato nel modo che segue:

CATASTO DEI FABBRICATI, COMUNE DI FIESSO D'ARTICO, FG.4:

- mappale 129 sub.2, cat. A/8, cl. 1, vani 24, P.T-1-2, Rendita € 3.036,77;
- mappale 129 sub.3, cat. A/2, cl. 2, vani 16, P.T-1, Rendita € 991,60;
- mappale 129 sub.4, cat. C/6, cl. 7, mq.53, P.T, Rendita € 112,23;
- mappale 129 sub.5, cat. A/3, cl. 3, vani 8, P.T-1, Rendita € 413,17;
- mappale 129 sub.6, cat. C/2, cl. 1, mq. 623, P.T-1, Rendita € 218,79;
- mappale 129 sub.7, cat. B/7, cl.U, mc. 395, P.T, Rendita € 326,40,

il tutto in

██████████ proprietà per 1000/1000.

CORRISPONDENZA DELLE PLANIMETRIE CATASTALI ALLO STATO DEI LUOGHI

Le planimetrie catastali della Villa corrispondono allo stato attuale sia nella disposizione che nella destinazione dei locali.

Le planimetrie catastali delle due barchesse non corrispondono allo stato dei luoghi. Esse non rispecchiano la disposizione e gli spazi interni esistenti e non rispecchiano la destinazione dei locali. Per queste ultime necessita eseguire l'aggiornamento catastale Docfa che viene nella presente relazione quantificato con un costo pari a

presunte € 3.000,00, omincomprensivo di tutto, spesa che viene opportunamente detratta dal valore finale di stima.

CONFINI:

il lotto di terreno su cui sorge il compendio immobiliare confina da Nord ed in senso orario con i seguenti mappali: 191, 1585, 1584, 981; ad Est con il mappale 979; a Sud-Est con i mappali: 1373, 1070 e 1072; a Sud-Ovest con pubblica via Vecchia, per chiudere ed Ovest con i mappali: 348, 1014 e 1015.

CAPITOLO 3.1)

**CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE
DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI**

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima si trova in zona periferica rispetto al centro urbano di Fiesso d'Artico.

L'immobile è ubicato tra la Strada Statale Padana Superiore (a Nord-Est) ed il Naviglio Brenta (a Sud-Ovest). Una volta raggiunta la strada statale, essa è ben servita dai mezzi pubblici per raggiungere Venezia e la più vicina Padova.

CAPITOLO 04)

DESCRIZIONE

BREVI CENNI STORICI

La Villa degli Armeni è un interessante costruzione padronale dalla forma parallelepipedica perfettamente inserita in un quadrato. La sua origine è seicentesca e lo schema planimetrico interno è del tipo "tripartito", con salone centrale passante affiancato dalle

consuete stanze laterali. Tale schema si ripete al piano terreno, al piano nobile ed anche all'ultimo piano sottotetto, ove i fori finestra diventano più piccoli e quadrati. La principale facciata a Sud-Ovest presenta al piano nobile una trifora con poggolo e balaustra in pietra d'Istria, il tutto sovrastato da uno stemma gentilizio; la facciata a Nord-Est, che prospetta sulle barchesse e verso l'accesso dalla strada, è simile ma più semplice.

Della villa si trova traccia negli Archivi di Stato di Venezia e di Padova sin dal 1617, anno in cui la proprietà passa di mano.

Ai lati, in posizione simmetrica si trovano le due *barchesse*, entrambe sviluppate nei piani terra e primo, probabilmente costruite tra la fine del Settecento e gli inizi dell'Ottocento che si caratterizzano per i loro diversi fronti. Mentre quella a Sud-Est è contraddistinta, nella parte centrale, da quattro ampie arcate a tuttosesto, quella a Nord-Ovest presenta un fronte continuo.

Infine, il piccolo oratorio, costruito nel 1777, caratterizzato dall'ampio timpano triangolare e al centro presenta un portale d'ingresso sormontato da una lunetta semicircolare.

Lo stato di conservazione generale è molto buono.

Gli ingressi sono tre: uno dalla strada statale, uno dal Naviglio Brenta ed un altro dal lato Ovest, via Giovanni Cimabue, che consente l'accesso diretto all'oratorio dedicato a San Francesco d'Assisi.

Consistenti interventi di manutenzione, conservazione e ristrutturazione, da ultimo le due barchesse, sono stati realizzati anche sulle mura di cinta e sul parco, con la piantumazione di arbusti e piante d'alto fusto di ammirevole bellezza.



VILLA DEGLI ARMENI

La villa ha le due facciate principali perfettamente equivalenti, salvo la trifora e la balaustra del poggiolo, con ingresso sia dalla strada statale a Nord-Est che dal Naviglio Brenta a Sud-Ovest.

PIANO TERRA:

Il pavimento del piano terra è in *terrazzo veneziano* con ciocciopesto in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Il pavimento presenta alcune micro fessure ed alcune riparazioni.

Le pareti sono dipinte a marmorino. Le pareti hanno decori in legno e stucco.

Il soffitto è costituito da travi di legno rivestite e decorate.

Le porte, con apertura a due ante, sono dipinte e finemente decorate.

La cucina ed il cucinino hanno pavimento in mattoni di cotto posati in foglia e cerati.

Le finestre sono originali dell'epoca, in legno verniciato con vetro semidoppio normale e scuri esterni in legno laccato.

La sala da pranzo ha pavimento in listoni di legno di mogano.

Il salotto e lo studio hanno pavimento in tavole di legno naturale di vecchia fattura un po' usurate. Le stanze principali sono dotate di ampi caminetti originali dell'epoca di buona fattura e funzionanti.

I radiatori sono in ghisa.

Il bagno, di piccole dimensioni, è di ordinaria qualità.

La scala che conduce ai piani è originale dell'epoca in pietra tenera di Vicenza. I pianerottoli sono in terrazzo veneziano con decori. Il

soffitto della scala è a *volta*.

PIANO PRIMO NOBILE:

Il pavimento del salone centrale, come quello del piano terra, è in terrazzo veneziano in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Le porte interne sono della stessa fattura di quelle descritte al piano terra, dipinte e finemente decorate.

Le camere hanno pavimento in tavole di legno.

Il bagno padronale è di ottima qualità rivestito in marmo *nero assoluto*. Il locale bagno è suddiviso dal locale ove si trova la vasca da bagno ed ulteriormente suddiviso dal locale doccia.

Il due terrazzi esterni hanno l'uno il parapetto in pietra d'Istria e l'altro in ringhiera di ferro.

Il serramento del salone, verso il naviglio Brenta, è di recente fattura con vetrocamera.

Il bagno annesso alla camera da letto, la sola camera ad avere il caminetto, è di ordinaria qualità risalente agli anni '80.

PIANO SECONDO SOTTOTETTO:

Quest'ultimo piano ha pavimento in *terrazzo veneziano* in buone condizioni, pur presentando qualche fessura e riparazione. In alcune stanze sono presenti dei decori.

Le pareti sono dotate di stucchi e decori.

Il tetto è a volta.

Il bagno è molto ampio e di buona fattura.

N.B. La scala prosegue verso l'alto fino a raggiungere l'abbaino utilizzato come ripostiglio. Vi si accede da una piccola porta in legno.

L'impianto di riscaldamento della presente villa e di una barchessa

è centralizzato. Il riscaldamento avviene per mezzo di una caldaia al servizio della villa accolta su apposito locale posto tra l'oratorio e la barchessa Nord.Ovest; di conseguenza le tubazioni di adduzione acqua calda passano sottoterra esterne ai fabbricati.

Nel complesso la villa si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione e pur presentando restauri ed innovazioni necessari per renderla più funzionale ai tempi moderni, conserva in sé tutto il fascino della Villa Veneta caratteristica della nobiltà veneziana.

BARCHESSA SUD-EST

Trattasi di fabbricato eretto su due piano fuori terra.

La presente struttura, nella parte prossima alla villa, si trova in condizioni migliori rispetto la villa padronale in quanto oggetto di restauro. La porzione trasversale, che individua l'annesso rustico, non è stata restaurata e neppure abitata negli ultimi anni, si trova pertanto in cattivo stato manutentivo.

PIANO TERRA

Il soggiorno-ingresso (così come quasi tutte le altre stanze del piano) ha pavimento in *terrazzo veneziano* in buone condizioni con decorazioni. In questo locale vi è un grande caminetto.

I serramenti, tutti, sono in legno laccato e vetrocamera. Gli scuri esterni in legno, pure laccato.

I radiatori sono in ghisa.

Il soffitto è a cassettoni in cartongesso.

La cucina ha il medesimo pavimento sopradescritto, il soffitto è in

travi di legno.

Il bagno, posto sul sottoscala, è di ordinaria qualità.

La lavanderia-bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica.

Il garage, con basculanti in legno, ha pavimento e piastrelle di ceramica.

La scala che conduce al piano primo è in pietra di Vicenza.

PIANO PRIMO:

I pavimenti di tutte le stanze sono in legno di Rovere sbiancato naturale.

I serramenti sono tutti in legno laccato con vetrocamera.

I bagni sono ampi e di buona qualità.

Alcuni soffitti sono in travi di legno dipinto color bianco.

E' necessario rendere noto che tutto l'arredamento della barchessa è fatto *su misura* con mobili appositamente studiati per gli spazi che lo doveva accogliere. I mobili fanno parte integrante della struttura perché per toglierli dovrebbero essere smontati e perderebbero il loro valore economico.

Vi è l'impianto d'allarme. La caldaia è al servizio della medesima barchessa.

Il selciato esterno in corrispondenza di questa barchessa è in "masegni" di trachite posati su terra, provenienti dalle cave euganee.

ABITAZIONE DEL CUSTODE E SUE PERTINENZE

E' la porzione di compendio immobiliare più mal conservata.

Ad eccezione del locale adibito a "Forno pizza" che presenta un pavimento in *terrazzo veneziano*, la restante parte di fabbricato si



trova allo stato originario privo di qualsivoglia restauro.

Il pavimento è in mattoni di cotto (cm. 12,5 x 12,5) allo stato grezzo. Il serramento di ingresso, come le finestre, sono in legno, da restaurare, con vetro semidoppio normale ad eccezione di un serramento di recente installazione con vetrocamera.

Per mezzo di una scala in legno si accede al piano primo.

Il piano primo ha pavimento in pannelli di legno.

L'APPARTAMENTO DEL CUSTODE ha bagno con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica di discreta qualità. Le porte sono in legno di abete massiccio normali.

Il pavimento è in tavole di legno.

Esternamente, sull'angolo Est (individuate con le lettere "B" e "C" nell'elaborato grafico del C.T.U allegato) vi sono un pollaio in muratura di cotto con solaio in travi di legno e manto di copertura in coppi. Vi è, inoltre, una ampia tettoia per auto, in legno con struttura portante in pilastri di legno e manto in guaina catramata. Anche sull'angolo Ovest vi è un manufatto in legno tipo "pompeiana" individuato con la lettera "A".

Poiché trattasi di strutture prive di autorizzazione edilizia, lo scrivente prevede la loro demolizione con un costo che andrà detratto dal valore finale di stima di cui in appresso descritto.

BARCHESSA NORD-OVEST

Si tratta della porzione di compendio immobiliare oggetto di recente intervento di restauro e ristrutturazione con qualità. Essa si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione. L'impianto di riscaldamento è a pavimento su entrambi i piani ed

è realizzato con lo sfruttamento geotermico .

PIANO TERRA:

Il pavimento dell'ingresso-cucina è in *terrazzo veneziano* con colonna centrale in marmo di pregevole valore storico, in alcune stanze il pavimento è decorato.

I serramenti sono in legno laccato bianco nella parte interna ed in legno colore naturale nella parte esterna con vetrocamera. Gli scuri esterni sono in legno laccato verde.

Il solaio del salone più ampio, nel quale trova alloggio un caminetto di ottima fattura di marmo tipo "nero belga", è sostenuto con delle travi a "doppia T" in ferro.

Il soffitto di alcune stanze è in travi di legno e tavole, altre stanze hanno controsoffitto con riquadri ricavati sullo spessore.

Le porte interne sono in legno laccato a due specchiature, alcune con apertura ad una anta altre a due ante.

Nella stanza destinata a "sala giochi" vi è un serramento in legno e vetro molto ampio lungo tutta la parete Nord-Est.

PIANO PRIMO:

Al piano primo si può accedere da due scale, entrambe in pietra tenera di Vicenza, l'una con parapetto in vetro, l'altra con parapetto in ringhiera di ferro.

Tutto il pavimento del piano primo è in listoni di legno di Tec incollato di colore naturale.

Il tetto è costituito da capriate in legno, con travi portanti, travi e travetti e tavelle.

Tutto il reparto notte è costituito da stanze ricavate (così come nella barchessa Est) da pareti di mobilio a doppia faccia ad uso

guardaroba con la funzione di dividere l'ampio locale in più stanze. L'arredamento presente, dunque, è parte integrante dell'immobile stesso.

Il bagno padronale al piano primo è molto ampio con doccia. Altri bagni presenti, seppur più piccoli, sono di buona fattura.

L'impianto di riscaldamento/raffreddamento per quanto riguarda la presente barchessa, è di tipo geometrico con serpentine posate sul pavimento e grande cisterna di raccolta acqua preriscaldata dall'impianto geotermico.

Il locale caldaia presente nella barchessa è al servizio della medesima.

Il riscaldamento degli immobili è alimentato a metano su unico (per i tre corpi di fabbrica) bombolone di raccolta.

ORATORIO SAN FRANCESCO D'ASSISI:

Trattasi di un piccolo oratorio risalente al 1777 con pianta rettangolare. Esso è dotato di altare ed è privo di pavimento. Nel complesso si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

PARCO:

Il grande parco presenta il viale di ingresso dalla strada statale piantumato con due file laterali di *sequoie*, nel giardino verso il Naviglio Brenta vi sono *carpini*, *castagni*, *abeti*, *pioppi* e *magnolie* secolari, oltre a ingente siepe di *bosso* e tante altre piantumazioni.

CAPITOLO 5)**DESCRIZIONE METRICA DEL BENE****VILLA DEGLI ARMENI**

	Altezza locali	Superficie Reale mq.	Superficie Commerciale mq.
Piano Terra	4,10	264,03	264,03
Piano Primo	4,60	244,23	244,23
Poggiolo Nord (1,10x0,25)	//	1,10	0,275
Poggiolo Sud (4,08x0,25)	//	4,08	1,02
Piano Secondo	2,80	244,23	244,23
Totale complessivo		757,67	753,79

BARCHESSA SUD-EST

	Altezza locali	Superficie Reale mq.	Superficie Commerciale mq.
PIANO TERRA			
Zona servizi (lav-c.t.-w.c.)		49,57	49,57
Zona Giorno (w.c.-cucina-sogg.)	3,20	159,33	159,33
Portico aperto (130,95x0,70)		130,95	91,67
		339,85	300,57
PIANO PRIMO			
Intero piano		387,28	387,28
		387,28	387,28
PIANO TERRA			
Garage (61,31 x 0,50)	3,34	61,31	30,66
		61,31	30,66
Totale complessivo		788,44	718,51



ABITAZIONE DEL CUSTODE E SUE PERTINENZE

	Altezza locali	Superficie Reale mq.	Superficie Commerciale mq.
PIANO TERRA			
Piano terra		114,27	114,27
Portico centrale (11,15x0,70)		11,15	7,80
Lavanderia-portico	3,10	26,75	26,75
		152,17	148,82

BARCHESSA NORD-OVEST

	Altezza locali	Superficie Reale mq.	Superficie Commerciale mq.
PIANO TERRA			
Piano terra		350,81	350,81
Portico (40,54x0,70)		40,54	28,38
Totale complessivo Piano Terra		391,35	379,19
PIANO PRIMO			
Intero piano		368,36	386,36
		368,36	386,36
		759,72	765,55

ORATORIO

	Altezza locali	Superficie Reale mq.	Superficie Commerciale mq.
INTERO PIANO			
Intero Piano		77,73	77,73
		77,73	77,73

MANUFATTI ABUSIVI PREVISTI IN DEMOLIZIONE

	Altezza locali	Superficie Reale mq.	Superficie Commerciale mq.
PIANO TERRA			
GAZEBO – A –		23,04	23,04
TETTOIA – B –		94,17	94,17
MAGAZZINO – C –	2,965	19,52	19,52
PORTICO – C –	2,065	11,38	11,38
		148,11	148,11

PARCO

Mq. CATASTALI 24.110

CAPITOLO 6)

REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO-EDILIZIO

VILLA DEGLI ARMENI

Agli atti del Comune di Fiesso d'Artico, data la sua antica edificazione, non vi è alcun progetto grafico.

La documentazione catastale, con particolare riferimento alle planimetrie, rappresenta lo stato dei luoghi attuale. La villa è pertanto da ritenersi regolare dal punto di vista edilizio.

BARCHESSA SUD-EST CON ALA ADIBITA ALLA CUSTODIA

Il piano primo della barchessa Sud-Est non è rappresentato nel grafico del C.T.U allegato perché lo stato attuale corrisponde allo stato di progetto come da Pratica Edilizia n. 65/92 Concessione n. 82 e come da Pratica Edilizia in variante V97/0020 del 13/09/1997. Con le Pr.Ed. sopracitate veniva ristrutturata la

barchessa in questione e non si riscontra alcuna diversità.

Non è stato richiesto, né rilasciata il certificato di abitabilità/agibilità. Nella rappresentazione grafica di tutto il corpo Sud-Est non è stata rappresentata l'ala adibita ad abitazione del custode e suoi annessi e da un confronto con le ultime planimetrie catastali del 1997 emerge una ristrutturazione della scala in legno posta all'estremità Sud-Est della citata abitazione del custode che non appare autorizzata. Poiché trattasi di scala interna, lo scrivente ritiene che sia sanabile amministrativamente con un costo onnicomprensivo di forfettarie € 2.000,00=.

BARCHESSA NORD-OVEST

La barchessa a Nord-Ovest è stata oggetto di Permesso di Costruire Co4/0044 e di variante e completamento C11/0001 del 08/02/2011 mediante le quali l'intera barchessa, ad eccezione dell'oratorio, è stata ristrutturata. Dalla verifica dello stato dei luoghi con i grafici progettuali emerge che internamente vi sono numerose difformità tra lo stato di progetto e lo stato realizzato, come rappresentato nel grafico del C.T.U, allegato.

A parere dello scrivente le modifiche riscontrate non autorizzate sono sanabili previa autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti e del Comune di Fiesso d'Artico con un costo onnicomprensivo di € 2.500,00.

MANUFATTI ABUSIVI DA DEMOLIRE

Dal rilievo dello stato dei luoghi è emerso che oltre alla villa e alle

berchesse vi sono tre manufatti indicati con le lettere "A", "B" e "C" esterni al complesso seicentesco ma entro il parco, come evidenziato nell'elaborato grafico del C.T.U allegato. Queste tre costruzioni sono di recente manifattura e non risultano amministrativamente autorizzati ed a parere dello scrivente è opportuno prevederne la loro demolizione.

Il parere testè espresso è dettato dal fatto che tutto il complesso seicentesco, fabbricati e parco, è gravato dal vincolo della Sovrintendenza e che una eventuale sanatoria comporterebbe costi e tempi autorizzativi di non facile previsione e quindi non idonei alla procedura esecutiva forzata cui è sottoposto il compendio immobiliare oggetto di stima.

Ai fini dei costi da sostenere per la demolizione dei manufatti, lo scrivente ritiene che essi possano essere ampiamente assorbiti dal fatto che qualcosa di essi possa essere sanato, come ad esempio i manufatti minori o alternativamente i necessari garages.



CAPITOLO 7)

CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Agli atti del Comune di Fiesse d'Artico, relativamente ai fabbricati oggetto della presente stima, non risultano esserci certificazioni degli impianti all'epoca di costruzione e successive variazioni subite dai fabbricati.

In ogni caso la vendita non può garantire la conformità degli impianti alla normativa oggi vigente, conformità che rimarrà a carico dell'aggiudicatario. In ogni caso mentre non si ritiene necessaria alcuna verifica per le abitazioni nelle due barchesse, lo

scrivente ritiene doverosa la verifica della “villa” con eventuale adeguamento alla normativa oggi vigente per un costo presunto di € 3.000,00= che rimane a carico dell’aggiudicatario e che viene posto in detrazione al capitolo valutazione.

Per quanto riguarda la **certificazione energetica**, essa non risulta esserci e rimane onere a carico dell’aggiudicatario ed in ogni caso per ragioni di opportunità delle unità immobiliari in questione, la “villa” può essere considerata di classe energetica “G”, mentre possono essere abbondantemente considerate di classe energetica che precede la lettera “G” le due abitazioni che sono state realizzate nelle barchesse; il costo della certificazione delle tre abitazioni è di presunti € 1.500,00= che qui vengono opportunamente detratti dal valore finale di stima.

IN MERITO ALLO STATO DEGLI IMPIANTI, a parere dello scrivente C.T.U. essi offrono sufficiente garanzia di funzionalità limitatamente alla loro tipologia che per la “villa” non è più attuale. In ogni caso relativamente alla loro rispondenza alle legge vigenti all’epoca della loro realizzazione e ad oggi si rimanda al successivo capitolo (12) dei Vizi Occulti.

CAPITOLO 8) AFFITTO – USUFRUTTO - SERVITÙ

Secondo quanto riportato nel certificato di residenza e stato famiglia rilasciato dal Comune di Fiesso d’Artico, risulta che attualmente gli immobili oggetto di pignoramento sono abitati dall’esecutato Signor

SERVITÙ

//

CAPITOLO 9)

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Esaminati i registri ipotecari presso la C.RR.II. di Venezia, alla data del 06/05/2015 a nome del signor: [REDACTED]

[REDACTED] e sugli immobili oggetto della presente relazione di stima non figura alcuna iscrizione e/o trascrizione pregiudizievole all'infuori delle seguenti:

TRASCRIZIONI PREGUDIZIEVOLI:

- **04/03/1994, nn. 4.412/3.220:** atto di convenzione a rogito del Notaio Alberto Tessiore del 15/02/1994 a favore del Comune di Fiesso d'Artico, [REDACTED] quale si impegna a presentare le istanze di autorizzazione e concessione edilizia relativamente al recupero edilizio del complesso sito in Vicolo San Francesco n. 1. I beni sono quelli oggetto della presente procedura esecutiva, soggetti a tutela di interesse storico ed artistico.
- **12/03/2013, nn. 7.404/4.891:** trascrizione nascente da atto di vincolo di destinazione ai sensi dell'art. 2645 tec c.c a favore della [REDACTED]
[REDACTED] avente per oggetto l'intero

compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima.

Nel quadro "D" si legge:



SODDISFACIMENTO DEI CREDITORI CONCORDATARI DELLA SOCIETÀ [REDACTED] CONCORDATO PREVENTIVO E QUINDI L'ESECUZIONE DEL CONCORDATO PREVENTIVO STESSO UNA VOLTA OMOLOGATO, HA COSTITUITO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 2645 TER CODICE CIVILE, IL RELATIVO VINCOLO DI DESTINAZIONE SUI BENI FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO DEL CONFERENTE.

I beni interessati sono quelli oggetto della presente procedura esecutiva, la somma garantita € 3.000.000,00=

- **11/04/2014, nn.9.075/6.611:** pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Venezia in data 11/03/2014 di cui al repertorio n. 1.405, a favore della Cassa di Risparmio di Venezia contro [REDACTED] Sono pignorati i beni di cui alla presente procedura esecutiva.
- **14/08/2014, nn. 56.528/17.285:** modifica di atto di destinazione ex art. 2645 ter codice civile. Con il presente atto il [REDACTED] quale liquidatore giudiziale del concordato preventivo n. 40/2012, omologato con procedimento n. 4674/2012 C.P., R.G. 5076/2013 della [REDACTED] in liquidazione e concordato preventivo, hanno dichiarato

di modificare la percentuale minima di soddisfacimento del credito vantato dai creditori. Di conseguenza la somma garantita di € 3.000.000,00 viene innalzata ad € 4.000.000,00=. I beni interessati sono quelli oggetto della presente procedura esecutiva.

ISCRIZIONI PREGUDIZIEVOLI:

- **02/01/1995, nn. 52/8**: atto di mutuo a rogito del Notaio Carlo Candiani del 05/12/1994 di cui al Rep. n. 38.164 . A favore dell'ISTITUTO REGIONALE PER LE VILLE VENETE (IRVV), contro [REDACTED] Della durata di anni 10 per la somma totale di Lire 260.000.000 corrispondenti ad € 134.279,00 vengono dati in garanzia i seguenti beni:

Comune di Fiesso d'Artico, Fg.4, mappali:

129, 193, 194, 211, 212, 213, terreno di cui al medesimo foglio, mappale 130 e 602.

- **02/08/2012, nn. 22.446/3.355**: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 12/06/2012 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Per la somma totale di € 150.000,00 vengono colpiti i beni di cui alla presente procedura esecutiva.

- **09/10/2012, nn. 27.981/4.149**: decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Padova in data 04/10/2012 a favore della Cassa di Risparmio del Veneto spa [REDACTED] [REDACTED]. Per la somma totale di € 950.000,00 sono



colpiti, tra gli altri, i beni di cui alla presente procedura esecutiva.

- **28/12/2012, nn. 36.507/5.360**: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 24/12/2012 a favore della Banca Antonveneta spa, contro [REDACTED]. Per la somma totale di € 500.000,00 sono colpiti, tra gli altri, i beni di cui alla presente procedura esecutiva.

Vincoli che potranno essere cancellati con il Decreto di Trasferimento

- **04/03/1994, nn. 4.412/3.220**: -trascrizione- convenzione con il Comune di Fiesso d'Artico.
- **12/03/2013, nn. 7.404/4.891**: -trascrizione- vincolo di destinazione ex art. 2645 ter codice civile
- **11/04/2014, nn.9.075/6.611**: -trascrizione- pignoramento immobiliare
- **14/08/2014, nn. 56.528/17.285**: .trascrizione- modifica atto di destinazione ex art. 2645 ter codice civile.
- **02/01/1995, nn. 52/8**: -iscrizione- atto di mutuo
- **02/08/2012, nn. 22.446/3.355**: -iscrizione- decreto ingiuntivo
- **09/10/2012, nn. 27.981/4.149**: -iscrizione- decreto ingiuntivo
- **28/12/2012, nn. 36.507/5.360**: -iscrizione- decreto ingiuntivo

Vincoli che non potranno essere cancellati con il Decreto di Trasferimento

- **31/07/1963, nn. 10.146/8.713,**
- **31/07/1963, nn. 10.147/8.714,**
- **31/07/1963, nn. 10.148/8.715;**
- **02/08/1963, nn. 10.220/8.782;**

iscrizione della Villa degli Armeni con adiacenze e scoperto presso l'Ente Ville Venete di Venezia e quindi assoggettamento alle norme di cui alla Legge 01/06/1939 n. 1089.

CAPITOLO 10)

COSTO PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'ammontare delle spese da sostenere per la cancellazione delle

formalità pregiudizievoli, ammonta a € 10.095,40= risultante come segue:

n.4 iscrizioni pregiudizievoli	
per la somma di € 1.734.279	€ 9.147,40=
n. 4 trascrizioni pregiudizievoli	€ 1.048,00=
	€ 10.095,40=

CAPITOLO 11)

VIZI OCCULTI

Dopo tutto quanto esposto nella presente relazione, nel caso di vendita dell'unità immobiliare, comunque, non si possono escludere eventuali vizi occulti, per la "villa", i quali apparterebbero alla sfera delle garanzie di legge che accompagnano le cessioni di fabbricati di recente costruzione come per le due abitazioni nelle "barchesse". Tale garanzia può essere considerata pari al 3% del valore e tale incidenza è già prudentemente considerata nel valore di stima che segue.

CAPITOLO 12)

VALUTAZIONE

Il valore di un fabbricato nella sua interezza, quando questo fabbricato è sorto per essere una unica villa padronale , come nel caso di specie, è aggettivamente un valore completo che dipende da tutti i fattori intrinseci ed estrinseci afferenti a questo bene e la determinazione del suo valore dipende, oltre che dai fattori citati, dalla sua superficie commerciale e dal suo volume oltre che dalle sue caratteristiche architettoniche di epoca antica.

Per la valutazione del complesso in oggetto assume notevole importanza l'esame degli aspetti positivi e negativi che lo caratterizzano.

Tra gli aspetti positivi vanno annoverati:

- la posizione del complesso immobiliare tra il canale "Naviglio Brenta" e la strada statale n.11 Padana Superiore;
- la natura di grande rappresentanza della villa e delle barchesse.

Gli elementi negativi possono essere i seguenti:

- il complesso immobiliare ha una superficie lorda commerciale piuttosto rilevante e quindi meno appetibile per l'elevato costo dei servizi.

Tra gli elementi negativi si può aggiungere la inesistente redditività essendo tutta la villa abitata dall'esecutato e le barchesse abitate dai suoi figli.

Metodologia estimativa:

Dato lo scopo della valutazione (determinazione del più probabile valore di mercato) viene adottato il sistema sintetico incentrato sulla comparazione dell'oggetto di stima con immobili di caratteristiche assimilabili, recentemente compravenduti e quindi di prezzo noto.

Dalle indagini di mercato effettuate non sono risultate recenti compravendite che abbiano avuto per oggetto immobili simili a quello di cui si tratta; sono stati invece accertati i prezzi di vendita di altri fabbricati anche da restaurare ed anche nuovi o ristrutturati ma con superfici commerciali diverse.

Tali prezzi, sintetizzati e pubblicati da riviste specializzate e centri di ricerca, sono stati confrontati con i valori OMI dell'ufficio delle Entrate, considerando i valori medi trattati dalle agenzie immobiliari

della zona; in riferimento alle altre valutazioni di riferimento, si segnala la comparazione con le stime e valutazioni archiviate nello studio dello scrivente eseguite su incarichi giudiziari.

Considerato tutto quanto fin qui descritto, tenuto conto della località in cui il bene si trova, l'ubicazione dello stesso rispetto alle vie pubbliche in seno alla "Riviera del Brenta", dell'esposizione, della vetustà, nonché di tutte le altre condizioni intrinseche ed estrinseche, questi fattori hanno contribuito alla formulazione del prezzo unitario e complessivo che in appresso si espone.

Viene qui precisato come tali prezzi non siano perfettamente riferibili agli immobili oggetto di stima date alcune loro specificità, ma la dottrina estimativa assume che identificato un prezzo di riferimento, si tratta poi di individuare i prezzi impliciti o marginali delle singole caratteristiche disomogenee in modo da poter correggere in aumento o in diminuzione, il prezzo medio di riferimento a seconda della variazione introdotta dalle differenti caratteristiche delle unità campionate rispetto al complesso immobiliare da stimare.

Tale criterio, che si basa sulla stima parametrica, è applicabile al caso in oggetto dal momento che gli immobili da stimare e quelli di riferimento possono assimilarsi dal punto di vista del mercato.

Precisato perché, ai fini estimativi, il complesso da stimare può essere assimilato ad altri edifici di prezzo noto, si sottolinea che per tali edifici è possibile applicare il principio di sostituzione secondo il quale un soggetto è disposto a pagare per un bene, o per una sua parte, indifferente:

il prezzo di mercato, o nel caso di assenza di un mercato specifico



(come nel caso in esame) il prezzo di mercato di un bene equivalente opportunamente ponderato.

La difficoltà di applicazione di questo metodo sta nell'apprezzamento delle caratteristiche qualitative, come quelle ambientali, architettoniche, di rarità, ecc...

Fatte queste considerazioni e tenuto conto dell'attuale andamento delle quotazioni di mercato nella zona della Riviera del Brenta e dintorni si precisa che la valutazione del complesso immobiliare in oggetto viene effettuata:

adottando un prezzo di riferimento per *metroquadrato* di residenza che tiene conto di tutte le caratteristiche sopradescritte e di tutti i coefficienti convenzionali UNI di valutazione e pertanto, premesso che:

il criterio di valutazione deriva dalla selezione del criterio di stima e costituisce una scelta fondamentale che influisce direttamente sul valore e che tra i principi dell'estimo è insito l'aspetto previsionale in ogni valutazione il quale consente di adottare anche procedimenti alternativi più o meno adatti a determinare il più probabile valore di mercato.

Ciò premesso:

Il valore di mercato

E' il valore cui si perviene comparando i prezzi noti del libero mercato, condizionato dalla domanda e dall'offerta, con il bene oggetto di stima e le fonti attendibili di dati certi possono essere costituite da valutazioni analoghe di altri tecnici estimatori allorquando accettate dalle parti; come anche le consulenze tecniche d'ufficio, sentenze, concordati con l'Agenzia delle Entrate o paritari

in seguito a ricorsi per accertamenti. Atti notarili delle ultime generazioni dopo l'obbligo del pagamento del prezzo reale.

Tutto ciò premesso,

la presente valutazione viene fatta considerando l'immobile libero da persone e cose.

Vengono inoltre considerati:

- la sanatoria edilizia per opere interne;
- l'assenza della certificazione energetica;
- la cancellazione delle formalità pregiudizievoli il cui costo viene detratto dal valore finale;
- l'eventuale esistenza di vizi occulti che viene qui considerata nel prezzo unitario;
- il particolare momento del mercato immobiliare e relativa appetibilità che immobili simili trovano in commercio.

Considerato, inoltre, che la determinazione del reddito medio annuo è incerta e non idonea ai fini di una corretta capitalizzazione allo scopo di condurre una stima analitica, lo scrivente ritiene di procedere alla valutazione adottando quale criterio di stima la comparazione con immobili simili nella stessa zona e valutati e/o compravenduti in questo stesso periodo oltre alle valutazioni OMI dell'ufficio delle Entrate e considerando i valori medi trattati dalle agenzie immobiliari della medesima zona; in riferimento alle altre valutazioni di riferimento, si segnala la comparazione con le stime e valutazioni archiviate nello studio dello scrivente eseguite su incarichi giudiz'

CAPITOLO 13)**DIVISIBILITÀ**

Il compendio immobiliare suddescritto, costituito da Villa padronale, due barchesse ed oratorio, costituisce un'unica entità monumentale che per sua natura non andrebbe divisa in lotti. Tuttavia tale compendio è divisibile in comodi tre lotti costituiti da "Villa", "Barchessa Sud-Est", "Barchessa Nord-Ovest". In ogni caso qualsivoglia divisione darebbe origine a *condominio del parco* con perdita di valore economico.

CAPITOLO 14)**IMPOSTA DI REGISTRO**

Il presente immobile va assoggettato ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliari intestata a persone fisiche.

**CAPITOLO 15)****SCHEMA RIASSUNTIVO**

DIRITTO REALE	PROPRIETÀ
QUOTA DI PROPRIETÀ	INTERO
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	L'immobile oggetto della presente relazione di stima è catastalmente identificato nel modo che segue: CATASTO DEI FABBRICATI, COMUNE DI FIESSO D'ARTICO, FG.4: - mappale 129 sub.2, cat. A/8, cl. 1, vani 24, P.T-1-2, Rendita € 3.036,77; - mappale 129 sub.3, cat. A/2, cl. 2, vani 16, P.T-1, Rendita € 991,60; - mappale 129 sub.4, cat. C/6, cl. 7, mq.53, P.T, Rendita € 112,23; - mappale 129 sub.5, cat. A/3, cl. 3, vani 8, P.T-1, Rendita € 413,17;

	<ul style="list-style-type: none"> - mappale 129 sub.6, cat. C/2, cl. 1, mq. 623, P.T-1, Rendita € 218,79; - mappale 129 sub.7, cat. B/7, cl.U, mc. 395, P.T, Rendita € 326,40, <p>il tutto [REDACTED] proprietà per 1000/1000.</p>
[REDACTED]	

Fossò, 11 maggio 2015

Geometra Roberta Sorato



ALLEGATI:

- verbale di giuramento;
- elaborato grafico del C.T.U.
- documentazione fotografica;
- documentazione catastale;
- documentazione comunale;
- copia atto di provenienza;
- certificati di residenza e stato famiglia;
- quotazioni immobiliari OMI