

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VENEZIA**

**Esecuzione Immobiliare n. 176/10**

promossa da

**BANCA S. STEFANO**

contro



\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

dei beni eseguiti in

- Comune di Santa Maria di Sala (Ve)
- Comune di Villanova di Camposampiero (Pd)
- Comune di Pianga (Ve)
- Comune di Chioggia (Ve)

G.E. Dott. Fidanzia

C.T.U. Arch. M. Papini – Via O.Respighi n.4 Mestre (Ve)

\*\*\*\*\*

Premesso

che con decreto dell' 8.9.2010, pervenuto via telefax in data 9.9.2010, il G.E. Dott. Corder ha nominato quale perito estimatore lo scrivente arch. Maurizio Papini C.T.U. per la stima dei beni pignorati assegnando il quesito di seguito riportato:

- 1) L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- 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 coniugato, indicando pure la data del matrimonio;

3) provveda, previo accesso all'immobile, all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, 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, attesti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile; il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

5) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore o fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di 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 compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico, distinguendo e 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, sulla 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 d'uso.

Per i vincoli ed oneri giuridici 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 della perizia, 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 al mq., 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, comprese quelle di cui al punto 6;

9) Nel caso 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 due lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquisire 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 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 ad IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato.

12) Predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta, individuando:

- lotto;
- diritto reale di staggito;
- quota di proprietà;
- identificazione catastale;
- valore attribuito.

Rediga infine l'elaborato nel rispetto dello schema allegato al presente quesito.

Ciò premesso

al fine di espletare il mandato lo scrivente procedeva ad un esame preliminare della documentazione in atti, eseguiva gli opportuni accertamenti catastali ed ipotecari al fine di stabilire l'esatta identificazione degli immobili e della proprietà, eseguiva gli accertamenti urbanistici ed edilizi presso gli uffici dei Comuni competenti, nonché si recava in sopralluogo per rilevare l'effettiva consistenza e qualità dei beni oggetto di stima.

Quindi procedeva alla verifica della documentazione relativa all'immobile al fine di segnalare eventuali difformità.

Completate le predette operazioni preliminari, lo scrivente si riservava di concretare a tavolino i risultati conseguiti, elaborando la presente relazione.

\*\*\*\*\*

**Premessa alla lettura dell'elaborato peritale**

Il presente elaborato risulta così suddiviso:

- **Perizie di stima** dei vari immobili (da n. 1 a n. 11)
- **Prospetto riassuntivo dei beni**, per una lettura riepilogativa di tutti i beni stimati
- **Allegati** alle singole Perizie di stima

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**GENERALITA' DEGLI ESECUTATI**

[REDACTED] e residente a  
[REDACTED]

Stato civile: coniugato in data [REDACTED] con [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Codice Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] e residente a [REDACTED]

[REDACTED]

Stato civile: coniugata in data [REDACTED] con [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Codice Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] e residente a [REDACTED]

[REDACTED]

Stato civile: coniugato in data [REDACTED] con [REDACTED] in regime di comunione dei beni

Codice Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] e residente a [REDACTED]

[REDACTED]

Stato civile: coniugata in data [REDACTED] con [REDACTED] in regime di comunione dei beni

Codice Fiscale: [REDACTED]

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA**

**Per la vendita si predispongono i seguenti lotti:**

**1° LOTTO – Abitazione S. Maria di Sala – Via Noalese 190/A**

( Fg. 14 mapp. 160 sub 9 - Proprietà [REDACTED] )

**2° LOTTO – Abitazione S. Maria di Sala – Via Noalese 190/A**

( Fg. 14 mapp. 160 sub 2 - Proprietà [REDACTED] )

**3° LOTTO — Uffici, magazzino e deposito in S. Maria di Sala – Via Noalese 190/A**

( Fg. 14 mapp. 160 sub 1 – sub 8 – mapp. 237 sub2 – mappali 261 - 262 - Proprietà [REDACTED] )

**4° LOTTO** – Capannoni S. Maria di Sala – Via Noalese 190 e Via Salgari

(Fig. 14 mappali 416–460-459 - Propr. [REDACTED])

**5° LOTTO** – Abitazione rurale e magazzino – Via E. Salgari 13 – S. Maria di Sala

( Fig.14 mapp. 650 sub 2, sub 3 – Propr. [REDACTED])

**6° LOTTO** – Abitazione unifamiliare S. Maria di Sala - Via Noalese 188/A

( Fig. 14 mapp. 76 sub 4 - Proprietà [REDACTED])

**7° LOTTO** – Abitazione unifamiliare S. Maria di Sala - Via Noalese 156 - 188

( Fig. 14 mappali 455 sub 2,sub 3,sub 4 – Propr. [REDACTED])

**8° LOTTO** – Terreni agricoli Santa Maria di Sala

( Fig. 24 mappali 78 - 283 - Proprietà [REDACTED])

**9° LOTTO** – Terreni in Comune di Villanova di Camposampiero (Pd)

( Fig. 6 mapp. 379–757 - Proprietà [REDACTED])

**10° LOTTO** – Terreni agricoli Pianiga

( Fig. 16 mappali 25 – 224 - Proprietà [REDACTED])

**11° LOTTO** – Abitazione e garage Chioggia Ve

( Fig. 40 – mappali 937 sub 2 – sub 16 - Proprietà [REDACTED])

\*\*\*\*\*

PREMESSA SUL REGIME URBANISTICO DEI BENI LOCALIZZATI NEL  
COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA (VENEZIA)

Visto che gran parte dei beni pignorati si trovano in Comune di Santa Maria di Sala (vedasi successivi Lotti da n.1 a n.8) e che gli stessi ricadono nella c.d. zona dell'agro centuriato romano va precisato che tutta l'attività edilizia in questi ambiti è (ed era) sottoposta all'osservanza del D.Leg.vo 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei

beni culturali e del paesaggio , ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002 n. 137".

Tale circostanza rimanda in particolare all'art.181 del D.Leg.vo 42/2004 (Titolo secondo "Sanzioni penali" – Capo secondo "Sanzioni relative alla Parte terza") ove al comma 1 recita: .. " chiunque, senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa, esegue lavori di qualsiasi genere su beni paesaggistici è punito con le **pene previste dall'art. 44 lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.**"

In particolare l'art.181.1-quater dispone che ... " il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi... presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'**accertamento della compatibilità paesaggistica** degli interventi medesimi."

Ferme restando le sanzioni amministrative o pecuniarie previste dall'art. 167, qualora l'autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica non si applica la disposizione di cui al comma 1 per i lavori, realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, **che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.**

Per concludere, l'art. 181.1-quinquies dispone che la **rimessione in pristino delle aree o degli immobili soggetti a vincoli paesaggistici** estingue il reato di cui al sopra descritto comma 1.

Sulla base di questa premessa, analizzate le specifiche situazioni dei beni pignorati, verificate le normative urbanistiche locali e sentiti i responsabili degli uffici comunali preposti, si sono potute dedurre le sanzioni o gli scenari possibili conseguenti (vedasi demolizioni di alcuni beni o porzioni di bene, etc)

Si allega uno stralcio di PRG vigente (**vedi allegato A**) ed uno stralcio del recente

P.A.T. adottato dal Comune di S.Maria di Sala, attualmente in fase di approvazione da parte dell'ente sovracomunale -Provincia di Venezia (vedi allegato B).

Si precisa che dalla lettura delle previsioni del P.A.T. non risultano modifiche all'attuale quadro di riferimento urbanistico-edilizio delle zone in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento.

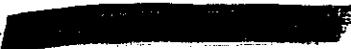
Va infine precisato che il Comune di Santa Maria di Sala, con deliberazione C.C. n. 61 del 29/10/2009, ha approvato i limiti ed i criteri applicativi del "piano casa" regionale escludendone i privilegi per gli insediamenti in zona impropria (vedasi gran parte dei capannoni in zona agricola oggetto di stima).

Di ciò, ovviamente, si è tenuto conto al momento della valutazione dei beni.

Al fine di una migliore comprensione della suddivisione in LOTTI dei beni localizzati in Santa Maria di Sala - località Tabina, si allega uno schema planimetrico riportante l'individuazione degli stessi (vedi allegato C)

\*\*\*\*\*

**1° LOTTO – Abitazione S.Maria di Sala –Via Noalese 190/A**

( Fig. 14 mapp. 160 sub 9 - Proprietà  )

Trattasi di appartamento al piano primo di un edificio di due piani fuori terra in Comune di Santa Maria di Sala – località Tabina.

Il bene usufruisce dei principali mezzi di trasporto pubblico (Via Noalese); per tutte le principali attrezzature e servizi di base fa riferimento al centro di Santa Maria di Sala.

Confini: l'abitazione confina sul lato nord con altra unità, sul lato est con prospetto, sul lato sud con altra unità e prospetto.

Il mapp. 160 del Catasto Terreni, ove sorge il fabbricato, avente superficie di mq.

650, confina procedendo da Nord verso Est:

- a Nord con mapp. 237;
- ad Est con mapp. 237;
- a Sud con mappali 238 e 166;
- ad Ovest con mappali 87 e 416.

*(si allega estratto planimetrico Catasto terreni – allegato 1)*

Dati catastali (Catasto Fabbricati) :

Presso l’Agenzia del Territorio di Venezia, **Catasto Fabbricati**, figura intestata la ditta  **proprietari in regime di comunione dei beni.**

L’abitazione è così individuata *(vedi allegati n. 2 – 2a) :*

- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 160 sub 9 – Via Noalese  
190/A - Piano T e 1 - Cat. A/3 – Cl. 2 – vani 5,5 - R.C. €. 240,52

Regolarità urbanistica edilizia

Il bene ricade in un ambito di Prg definito “Zone residenziali sparse C1 1”.

Risulta legittimato dai seguenti atti:

- Licenza Edilizia n. 394 del 15/12/1959 *(vedi allegato n.3) ;*
- Concessione Edilizia n. 5973/2 del 4/2/1999;
- Concessione Edilizia in Variante n. 5973/3 del 21/11/2001 *(vedi allegato n. 4)*

Il confronto tra lo stato attuale rilevato e gli elaborati grafici di cui alla succitata

Concessione Edilizia in Variante evidenzia le seguenti difformità:

- a) copertura e chiusura della zona terrazza lato ovest; per ampliamento della zona cucina;
- b) lievi modifiche metriche del distributivo interno.

Alla luce di quanto descritto nella "Premessa sul regime urbanistico..." sarà necessario:

- la rimessione in pristino della zona di cui al precedente punto a) e pertanto la demolizione del manufatto realizzato abusivamente;
- inoltrare una richiesta di sanatoria al Comune di Santa Maria di Sala per le lievi modifiche metriche di cui al punto b).

Il costo per la rimessione in pristino, per la richiesta di sanatoria e per le sanzioni ambientali - amministrative è preventivato complessivamente in €. 3.000,00.

#### Stato di possesso

Sin da oltre il ventennio il bene risulta di proprietà dei signori [redacted] [redacted] per la quota di ½ ciascuno.

L'appartamento è abitato dagli esecutati signori [redacted] e [redacted] pertanto ai fini della stima saranno considerati liberi.

*N.B. Gli esecutati hanno fornito un contratto di locazione ad uso commerciale (che interessa anche i lotti 2 - 3 - 4) stipulato in data 2.11.2010 con la [redacted] avente sede in [redacted] durata anni 6 + 6; il canone annuo di locazione ammonta ad €. 24.000,00. + Iva per i primi tre anni ed €. 28.000,00 + Iva per gli altri tre anni (v. allegato n 5).*

Tale locazione non può essere opposta a colui che acquista il bene a seguito di vendita forzata in quanto la data del contratto è successiva alla data di pignoramento (vedi C.C. art. 560 secondo comma, che recita: "...ad essi è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione").

*Pertanto ai fini della stima del bene tale contratto non sarà tenuto in considerazione*

*e l'immobile sarà considerato libero.*

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

a) Vincoli a carico dell'acquirente

Domande giudiziali e sequestri : non risultano.

Atti di asservimento urbanistici :

- Convenzione per concessione edilizia in data 28/10/1981 rep. 25913 notaio Carlo Vianini trascritta a Padova in data 18.11.1981 ai nn. 20929/16283 a favore del Comune di Santa Maria di Sala contro [redacted] - convenzione gravante sull'area in S. Maria di Sala Fg 14 mappali 260, 237, 262, 261, 160 a seguito progetto ampliamento falegnameria di mq. 330

- Convenzione edilizia in data 5/12/2002 rep. 50877 notaio Roberto Paone trascritta a Padova in data 10.12.2002 ai nn. 52969/36024 a favore del Comune di Santa Maria di Sala contro [redacted] - convenzione gravante sull'area in S. Maria di Sala Fg 14 mappali 260, 237, 262, 261, 160, 460

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge : non risultano.

Altri pesi e limitazioni d'uso - : non risultano.

b) Vincoli e oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 30.7.2009 ai nn. 29787/6772 a favore della Banca di Credito Coop. Del Veneziano Soc. Coop. contro [redacted] e [redacted] per la somma complessiva di €. 500.000,00 (capitale €. 291.315,33), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia sezione staccata di Dolo in data 14.7.2009 rep. 1666 gravante sui beni oggetto di esecuzione

tra cui il mappale 160 sub 9.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 23.12.2009 ai nn. 49232/11647 a favore di Banca di Credito Coop. Santo Stefano Soc. Coop. contro [REDACTED] per la somma complessiva di €. 100.000,00 (capitale €. 51.804,93), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data 15.12.2009 rep. 10129 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui il mappale 160 sub 9.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Trascrizione in data 4.6.2007 ai nn. 29275/15912 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - Atto di pignoramento esattoriale in data 1.6.2007 rep. 804544 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui il mapp. 160 sub 9

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Trascrizione in data 12.5.2010 ai nn. 18420/10936 a favore di Banca Santo Stefano Credito Coop. Martellago Ve Soc. Coop. contro [REDACTED] - Atto di pignoramento immobili in data 17.3.2010 rep. 119 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui mapp. 160 sub 9

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

Le spese relative ai vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento ammontano ad €. 1.048,00

## **VALUTAZIONE DEI BENI**

### **a) Descrizione dei beni**

Trattasi di appartamento al piano primo, facente parte di un edificio di due piani fuori terra in Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Via Noalese 190/A.

L'accesso al bene avviene attraverso un scala a servizio di due unità immobiliari del

piano primo

L'appartamento è composto da cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio, terrazza lato est e ampliamento cucina su terrazza lato ovest (\*).

L'altezza interna risulta di mt. 3,00.

La superficie netta di ciascun locale è la seguente:

cucina	mq.	13,78
soggiorno	mq.	16,13
camera m.	mq.	17,16
camera	mq.	11,80
bagno	mq.	7,38
disimpegno	mq.	6,36
ripostiglio	mq.	<u>2,09</u>
TOTALE	MQ.	74,70
Terrazza	mq.	8,60

Ampliamento cucina su terrazza lato ovest (\*) mq. 16,12

La superficie lorda complessiva del bene risulta di **mq. 92,35**.

(superficie calcolata compresi i muri perimetrali, ½ dei muri confinanti ed 1/3 delle superfici a terrazza) (\*) NB \_ mq. 16,12 calcolati a terrazza

Per quanto riguarda le finiture interne si evidenzia che i pavimenti sono in marmo ad eccezione del bagno in piastrelle di ceramica; i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni sono in legno con controfinestre in alluminio anodizzato.

Il bagno è dotato di vasca, lavabo, vaso e bidet.

Il portoncino d'ingresso e le porte interne sono in legno.

L'ampliamento della zona cucina sulla terrazza lato ovest, presenta una copertura a falda realizzata con struttura in ferro e tamponamento in lastre di policarbonato alveolare.

Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio; nel disbrigo è collocato uno split a parete per il raffrescamento dei locali.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico di tipo tradizionale.

L'abitazione si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

*(vedi allegato n. 6.- doc. fotografica)*

b) Valutazione dei beni

Per la valutazione dei beni lo scrivente è ricorso al METODO COMPARATIVO essendo a conoscenza dei valori espressi dal mercato per immobili simili, dopo aver tenuto conto di tutte le caratteristiche specifiche che, nel loro insieme, possono incidere sull'enunciazione del valore finale di stima.

Considerate le caratteristiche dell'immobile, la localizzazione, il discreto stato d'uso e di manutenzione, si stima il seguente valore commerciale:

mq. 92,35 x €. 1.100/mq = €. 101.585,00.=

Al valore di stima vanno detratte le spese preventivate per:

- cancellazione delle formalità pregiudizievoli    €. 1.048,00
- rimessione in pristino e sanzioni                    €. 3.000,00

Pertanto:

€.101.585,00 - €. 4.048,00. = €. 97.537,00.

~~Il valore finale di stima dell'immobile al netto spese risulta pertanto di €.~~

97.537,00.= (diconsi euro novantasettemilacinquecentotrentasette/00).

Si precisa che il bene non è divisibile.

## IMPOSTA DI REGISTRO O IVA

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro in quanto gli esecutari sono soggetti privati.

\*\*\*\*\*

### 2° LOTTO – Abitazione S. Maria di Sala – Via Noalese 190/A

( Fg. 14 mapp. 160 sub 2 - Proprietà  )

Trattasi di appartamento al piano primo di un edificio di due piani fuori terra in Comune di Santa Maria di Sala – località Tabina.

Il bene usufruisce dei principali mezzi di trasporto pubblico (Via Noalese); per tutte le principali attrezzature e servizi di base fa riferimento al centro di Santa Maria di Sala.

Confini: l'abitazione confina sul lato nord ed est con prospetto, sul lato sud con altra unità e vano scale.

Il mappale 160 del Catasto Terreni, ove sorge il fabbricato, avente superficie di mq. 650, confina procedendo da Nord verso Est:

- a Nord con mapp. 237;
- ad Est con mapp. 237;
- a Sud con mappali 238 e 166;
- ad Ovest con mappali 87 e 416.

*(si allega estratto planimetrico Catasto terreni – allegato 1)*

### Dati catastali (Catasto Fabbricati):

Presso l'Agenzia del Territorio di Venezia, **Catasto Fabbricati**, figura intestata la ditta  **proprietari in regime di comunione dei beni.**

L'abitazione è così individuata (*vedi allegati n. 2 – 2a*) :

- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 160 sub 2 – Via Noalese - Piano T - Cat. C/1 – Cl. 4 – mq. 161 - R.C. €. 1.496,69

*N.B. - si evidenzia che le planimetrie catastali non sono rispondenti con lo stato attuale del bene che ha subito una trasformazione da negozio ad abitazione; inoltre nella visura il bene è erroneamente individuato al Piano Terra, mentre la planimetria catastale riporta correttamente il Piano primo.*

*Sarà pertanto necessaria la presentazione di una variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Venezia.*

#### Regolarità urbanistica edilizia

Il bene ricade in un ambito di Prg definito “Zone residenziali sparse C1 1”.

Risulta legittimato dai seguenti atti:

- Licenza Edilizia n. 394 del 15/12/1959 (*vedi allegato n.3*)
- Concessione Edilizia n. 5973/2 del 4/2/1999;
- Concessione Edilizia in Variante n. 5973/3 del 21/11/2001 (*vedi allegato n. 4*)

Il confronto tra lo stato attuale rilevato e gli elaborati grafici di cui alla succitata Concessione Edilizia in Variante evidenzia le seguenti difformità:

a) cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione, con opere di ristrutturazione interna

Alla luce di quanto descritto nella “Premessa sul regime urbanistico...” sarà necessario inoltrare una richiesta di sanatoria al Comune di Santa Maria di Sala per le difformità di cui al precedente punto a)

Il costo per la richiesta di sanatoria, per gli oneri (calcolati sulla differenza tra quelli dovuti per l'uso commerciale e quelli dovuti per l'uso residenziale raddoppiati) è

preventivato complessivamente in €. 9.000,00.

#### Stato di possesso

Sin da oltre il ventennio il bene risulta di proprietà dei signori [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di ½ ciascuno.

L'appartamento è abitato dagli esecutati signori [REDACTED]

pertanto ai fini della stima saranno considerati liberi.

*N.B. Gli esecutati hanno fornito un contratto di locazione ad uso commerciale (che interessa anche i lotti 2 – 3 – 4) stipulato in data 2.11.2010 con la Società [REDACTED] avente sede in [REDACTED] durata anni 6 + 6; il canone annuo di locazione ammonta ad €. 24.000,00. + Iva per i primi tre anni ed €. 28.000,00 + Iva per gli altri tre anni (v. allegato n 5).*

Tale locazione non può essere opposta a colui che acquista il bene a seguito di vendita forzata in quanto la data del contratto è successiva alla data di pignoramento (vedi C.C. art. 560 secondo comma, che recita: ..."ad essi è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione").

*Pertanto ai fini della stima del bene tale contratto non sarà tenuto in considerazione e l'immobile sarà considerato libero.*

#### Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

a) Vincoli a carico dell'acquirente

Domande giudiziali e sequestri : non risultano.

Atti di asservimento urbanistici :

- Convenzione per concessione edilizia in data 28/10/1981 rep. 25913 notaio Carlo Vianini trascritta a Padova in data 18.11.1981 ai nn. 20929/16283 a favore del

Comune di Santa Maria di Sala contro [REDACTED] - convenzione gravante sull'area in S. Maria di Sala Fg 14 mappali 260,237,262,261,160 a seguito progetto ampliamento falegnameria di mq. 330

- Convenzione edilizia in data 7/2/1997 rep. 2195 notaio Nicola De Falco trascritta a Padova in data 6.3.1197 ai nn. 6070/4344 a favore del Comune di Santa Maria di Sala contro [REDACTED] convenzione gravante sull'area in S. Maria di Sala Fg 14 mappali 260, 237, 262, 261, 160 sub 1 – sub 2 – sub 8, 72, 116 - gli obblighi hanno effetto anche nei confronti della falegnameria [REDACTED]

- Convenzione edilizia in data 5/12/2002 rep. 50877 notaio Roberto Paone trascritta a Padova in data 10.12.2002 ai nn. 52969/36024 a favore del Comune di Santa Maria di Sala contro [REDACTED] convenzione gravante sull'area in S. Maria di Sala Fg 14 mappali 260, 237, 262, 261, 160, 460

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge : non risultano.

Altri pesi e limitazioni d'uso - : non risultano.

b) Vincoli e oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento

- Iscrizione di ipoteca legale in data 24.1.2007 ai nn. 4017/799 a favore della Banca di Gest Line spa contro [REDACTED] per la somma complessiva di €. 183.876,38 (capitale €. 91.938,19), in forza di ipoteca Legale ex art. 77 D.P.R. 602/73 in data 12.1.2007 rep. 102435 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui il mappale 160 sub 2.

*Costo necessario per la cancellazione* : €. 740,69

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 30.7.2009 ai nn. 29787/6772 a favore della Banca di Credito Coop. Del Veneziano Soc. Coop. contro [REDACTED] e [REDACTED] per la somma complessiva di €. 500.000,00 (capitale €. 291.315,33), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia sezione staccata di Dolo in data 14.7.2009 rep. 1666 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui il mappale 160 sub 9.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 23.12.2009 ai nn. 49232/11647 a favore di Banca di Credito Coop. Santo Stefano Soc. Coop. contro [REDACTED] per la somma complessiva di €. 100.000,00 (capitale €. 51.804,93), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data 15.12.2009 rep. 10129 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui il mappale 160 sub 9.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Trascrizione in data 4.6.2007 ai nn. 29275/15912 a favore di Gest Line spa contro [REDACTED] - Atto di pignoramento esattoriale in data 1.6.2007 rep. 804544 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui il mapp. 160 sub 9

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Trascrizione in data 12.5.2010 ai nn. 18420/10936 a favore di Banca Santo Stefano Credito Coop. Martellago Ve Soc. Coop. contro [REDACTED] - Atto di pignoramento immobili in data 17.3.2010 rep. 119 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui mapp. 160 sub 9

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

*Le spese relative ai vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento ammontano ad €. 1.788,69*

## VALUTAZIONE DEI BENI

### a) Descrizione dei beni

Trattasi di appartamento al piano primo, facente parte di un edificio di due piani fuori terra in Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Via Noalese 190/A.

L'accesso al bene avviene da una scala a servizio di due unità immobiliari poste al piano primo.

L'appartamento è composto da un grande locale soggiorno con angolo cottura, bagno, tre camere, disimpegno, ripostiglio, terrazza lato est; inoltre dal reparto notte si accede al sottotetto adiacente (lato ovest).

Il collegamento tra il reparto giorno ed il reparto notte, su due livelli diversi, avviene attraverso una precaria scaletta in legno.

L'appartamento, ricavato nei locali precedentemente utilizzati come mostra e magazzino dell'attività produttiva posta al piano terra, è stato oggetto di lavori interni di ristrutturazione, attualmente non ancora completati; l'impianto elettrico nel reparto notte è solo predisposto (manca il passaggio dei fili, i frutti e le prese) e non è presente l'impianto di riscaldamento.

Mancano inoltre alcune finiture interne quali battiscopa, cornici delle porte ecc.

I lavori sono stati realizzati in economia e senza alcun titolo autorizzativo.

L'altezza interna risulta di mt. 3,00 nel reparto giorno e mt. 2,82 (altezza media) nel reparto notte.

La superficie netta di ciascun locale è la seguente:

soggiorno/cottura	mq.	71,10
bagno	mq.	6,80
camera m.	mq.	23,06

camera 1	mq.	9,51
camera 2	mq.	11,94
disimpegno	mq.	25,78
ripostiglio	mq.	<u>8,72</u>
TOTALE	MQ.	156,91
Terrazza	mq.	6,10

La superficie lorda complessiva del bene risulta di **mq. 164,67**.

(superficie calcolata compresi i muri perimetrali, ½ dei muri confinanti ed 1/3 della superficie a terrazza).

Per quanto riguarda le finiture si evidenzia che i pavimenti della zona giorno (soggiorno e bagno) sono in piastrelle di gres ceramico, ed in parquette nel reparto notte; i rivestimenti del bagno e della zona cottura sono in piastrelle di ceramica.

Il bagno è dotato di doccia, lavabo, vaso e bidet.

Il portoncino d'ingresso e le porte sono in legno; I serramenti esterni, dotati di vetrocamera, sono in legno douglas con zanzariere ed avvolgibili in pvc; nelle camere sono presenti a soffitto dei velux in legno.

Tutte le murature e le controsoffittature del reparto giorno presentano una finitura in calce rasata.

L'impianto di riscaldamento, presente unicamente nel reparto giorno, avviene attraverso un mobiletto fan coil ed una stufa a legna.

L'abitazione si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, fatto salvo quanto precisato per i lavori interni non ancora completati.

*(v. allegato n. 6 - doc. fotografica)*

b) Valutazione dei beni

Per la valutazione dei beni lo scrivente è ricorso al METODO COMPARATIVO essendo a conoscenza dei valori espressi dal mercato per immobili simili, dopo aver tenuto conto di tutte le caratteristiche specifiche che, nel loro insieme, possono incidere sull'enunciazione del valore finale di stima.

Considerate le caratteristiche dell'immobile, la localizzazione, la mancanza di alcune finiture in quanto i lavori non sono ancora stati completati, si stima il seguente valore commerciale:

mq. 164,67 x €. 800,00/mq. = €. 131.736,00.=

Al valore di stima vanno detratte le spese preventivate per:

- cancellazione delle formalità pregiudizievoli €. 1.788,69
- sanatoria (più catasto) e oneri Comune SMS €. 9.000,00

Pertanto:

€. 131.736,00 - €. 10.788,69. = €. 120.947,31.

**Il valore finale di stima dell'immobile al netto spese risulta pertanto di €. 120.947,31.= (diconsi euro centoventimilanovecentoquaranasette/31).**

Si precisa che il bene non è divisibile.

#### **IMPOSTA DI REGISTRO O IVA**

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro in quanto gli esecutati sono soggetti privati.

\*\*\*\*\*

**3°LOTTO – Uffici, magazzino e deposito in. S.Maria di Sala –Via Noalese 190/A**

( Fig. 14 mapp. 160 sub 1 – sub 8 – mapp. 237 sub2 – mappali 261 - 262 - Proprietà



Trattasi di porzione di edificio a piano terra ad uso uffici (con accesso dalla via

Noalese) più magazzino e deposito (sempre al piano terra) facenti parte di un complesso produttivo in località Tabina..

I beni usufruiscono dei principali mezzi di trasporto pubblico (Via Noalese) e per tutte le principali attrezzature e servizi di base fa riferimento a Santa Maria di Sala.

Confini: il complesso dei beni confina sul lato nord con altre unità, ed est con Via Noalese, sul lato sud con altra unità e vano scale.

I mappali 160, 237, 261, 262 del Catasto Terreni, ove sorge il fabbricato, aventi superficie complessiva di mq. 1.100, confinano procedendo da Nord verso Est:

- a Nord con mappali 455 e 76;
- ad Est con Via Noalese;
- a Sud con mappali 238 e 166;
- ad Ovest con mappali 87 e 416.

*(si allega estratto planimetrico Catasto terreni – allegato 1)*

Dati catastali (Catasto Fabbricati) :

Presso l’Agenzia del Territorio di Venezia, **Catasto Fabbricati**, figura intestata la ditta  **proprietari in regime di comunione dei beni.**

I beni sono così individuati:

- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 160 sub 1 – Via Noalese  
190/A - Piano T - Cat. C/2 – Cl. 8 – mq. 200 - R.C. €. 175,60

*(vedi allegati n. 2 – 2a) :*

- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 160 sub 8 – Via Noalese  
190/A - Piano T - Cat. C/1 – Cl. 5 – mq. 42 - R.C. €. 455,51

*(vedi allegati n. 3 – 3a)*

- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 237 sub 2 – Via Noalese 190/A - Piano T - Cat. D/1 - R.C. €. 433,82 (vedi allegati n. 4 – 4a)
- C.T. - Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 261 – vigneto – Classe 1 – Ha. 0.00.70 - R.D. €. 0,67 – R.A. €. 0,49 (vedi allegato n. 5)
- C.T. - Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 262 – vigneto – Classe 1 – Ha. 0.00.50 - R.D. €. 0,48 – R.A. €. 0,35 (vedi allegato n. 6)

#### Regolarità urbanistica edilizia

Il bene ricade in un ambito di Prg definito “Zone residenziali sparse C1 1” e per una porzione in zona agricola “Sottozona E2/1.

Nella cartografia di Prg, superato il limite della prima parte dell’edificio residenziale fronteggiante la viabilità principale, viene individuato con il numero 19 (rif.to alla scheda di intervento) tra gli “insediamenti produttivi commerciali di cui all’art. 30 della L.R. 61/85” e cioè tra le c.d. attività in zona impropria.

La realizzazione di questi edifici risale agli anni '60 e poi si sono susseguiti ulteriori interventi di modifica.

Il bene è legittimato dai seguenti atti:

- Licenza Edilizia n. 394 del 15/12/1959 (vedi allegato n. 7)
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 5959 del 12/5/1997 (vedi allegato n. 8)
- Concessione Edilizia n. 5973/2 del 4/2/1999 (vedi allegato n. 9)
- Concessione Edilizia in Variante n. 5973/3 del 21/11/2001 (vedi allegato n. 10)

Il confronto tra lo stato rilevato e gli elaborati grafici di cui alla succitata Concessione Edilizia in Variante 5973/3 evidenzia le seguenti difformità:

- a) modifiche forometriche e prospettiche;
- b) modifiche interne (realizzazione divisorii etc)

Alla luce di quanto descritto nella "Premessa sul regime urbanistico..." sarà necessario:

- inoltrare una richiesta di sanatoria al Comune di Santa Maria di Sala per le modifiche segnalate ai precedenti punti a) e b)..

Il costo per la richiesta di sanatoria e per le sanzioni ambientali-amministrative è preventivato complessivamente in €. 1.500,00.

#### Stato di possesso

Sin da oltre il ventennio i beni risultano di proprietà dei signori [redacted] per la quota di ½ ciascuno.

I mappali 261 e 262 sono pervenuti ai signori [redacted] mediante Atto di Compravendita in data 9.1.1981 rep. 18350 Notaio Francesco Pascucci di Noale, trascritto a Padova in data 28.1.1981 ai nn. 1732/1412

*(vedi allegato n 11)*

I beni sono la sede legale della società [redacted] senza alcun titolo contrattuale valido pertanto ai fini della stima saranno considerati liberi.

*N.B. Gli esecutati hanno fornito un contratto di locazione ad uso commerciale (che interessa anche i lotti 2 – 3 – 4) stipulato in data 2.11.2010 con la Società [redacted] avente sede in [redacted] durata anni 6 + 6; il canone annuo di locazione ammonta ad €. 24.000,00. + Iva per i primi tre anni ed €. 28.000,00 + Iva per gli altri tre anni ( v. allegato n 13).*

Tale locazione non può essere opposta a colui che acquista il bene a seguito di vendita forzata in quanto la data del contratto è successiva alla data di pignoramento (vedi C.C. art. 560 secondo comma, che recita: ..."ad essi è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice

dell'esecuzione").

*Pertanto ai fini della stima del bene tale contratto non sarà tenuto in considerazione e l'immobile sarà considerato libero.*

#### Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

a) Vincoli a carico dell'acquirente

Domande giudiziali e sequestri : non risultano.

Atti di asservimento urbanistici

- Convenzione per concessione edilizia in data 28/10/1981 rep. 25913 notaio Carlo Vianini trascritta a Padova in data 18.11.1981 ai nn. 20929/16283 a favore del Comune di Santa Maria di Sala contro [REDACTED] - convenzione gravante sull'area in S. Maria di Sala Fg 14 mappali 260,237,262,261,160 a seguito progetto ampliamento falegnameria di mq. 330
- Convenzione edilizia in data 7/2/1997 rep. 2195 notaio Nicola De Falco trascritta a Padova in data 6.3.1197 ai nn. 6070/4344 a favore del Comune di Santa Maria di Sala contro [REDACTED] - convenzione gravante sull'area in S. Maria di Sala Fg 14 mappali 260, 237, 262, 261, 160 sub 1 – sub 2 – sub 8, 72, 116 - gli obblighi hanno effetto anche nei confronti della falegnameria Steffan Italo
- Convenzione edilizia in data 5/12/2002 rep. 50877 notaio Roberto Paone trascritta a Padova in data 10.12.2002 ai nn. 52969/36024 a favore del Comune di Santa Maria di Sala contro [REDACTED] - convenzione gravante sull'area in S. Maria di Sala Fg 14 mappali 260, 237, 262, 261, 160, 460

#### Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al

coniuge : non risultano.

Altri pesi e limitazioni d'uso - : non risultano.

b) Vincoli e oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 9.11.1999 ai nn. 36682/9381 a favore di Cassa di Risparmio di Venezia spa contro [REDACTED] per la somma complessiva di L. 490.000.000 (capitale L. 245.000.000), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario decennale in data 28.10.1999 rep. 8642 Notaio Angelo Ausilio gravante sui mappali 261 – 262 ed altri.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 35,00*

- Iscrizione di ipoteca legale in data 24.1.2007 ai nn. 4017/799 a favore della Banca di Gest Line spa contro [REDACTED] per la somma complessiva di €. 183.876,38 (capitale €. 91.938,19), in forza di ipoteca Legale ex art. 77 D.P.R. 602/73 in data 12.1.2007 rep. 102435 gravante sui mappali 160 sub 1 – sub 8 ed altri.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 366,69*

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 30.7.2009 ai nn. 29787/6772 a favore della Banca di Credito Coop. Del Veneziano Soc. Coop. contro [REDACTED] per la somma complessiva di €. 500.000,00 (capitale €. 291.315,33), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia sezione staccata di Dolo in data 14.7.2009 rep. 1666 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mappali 160 sub 1 – sub 8 – 237 sub 2 – 261 – 262 ed altri.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 450,00 (circa)*

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 23.12.2009 ai nn. 49232/11647 a favore di Banca di Credito Coop. Santo Stefano Soc. Coop. contro [REDACTED]

per la somma complessiva di €. 100.000,00 (capitale €. 51.804,93), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data 15.12.2009 rep. 10129 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui il mappale 160 sub 9.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Trascrizione in data 4.6.2007 ai nn. 29275/15912 a favore di Gest Line spa contro [REDACTED] - Atto di pignoramento esattoriale in data 1.6.2007 rep. 804544 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui il mapp. 160 sub 9

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Trascrizione in data 12.5.2010 ai nn. 18420/10936 a favore di Banca Santo Stefano Credito Coop. Martellago Ve Soc. Coop. contro [REDACTED]  
[REDACTED] - Atto di pignoramento immobili in data 17.3.2010 rep. 119 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui mapp. 160 sub 9

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

*Le spese relative ai vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento ammontano ad €. 1637,69*

## **VALUTAZIONE DEI BENI**

### **a) Descrizione dei beni**

Trattasi di uffici al piano terra più magazzino e deposito (sempre al piano terra), con accesso dalla Via Noalese (S.Maria di Sala), facenti parte di un complesso di due piani fuori terra (al primo piano si trovano le due unità residenziali descritte ai precedenti lotto 1 e 2).

L'accesso agli uffici avviene dal civico 190 di Via Noalese.

Anche l'accesso al magazzino – deposito avviene dalla Via Noalese, a mezzo di un cancello carrabile posto sul fianco destro dell'accesso agli uffici. Il cancello apre su

un percorso interno largo circa quattro metri, delimitato sul fianco sinistro dal fabbricato e sul fianco destro da una recinzione in cemento posta a confine con l'area residenziale di cui al successivo lotto 6.

Si evidenzia che tale percorso interno deriva dalla sommatoria della striscia di scoperto del mappale n. 237 più della striscia di terreno di due metri ad "uso rettifica di confine" acquistata successivamente dagli esecutati (mappali nn. 261 e 262).

*(NOTA) Si precisa che i beni di cui al presente lotto 3 sono funzionalmente collegati a quelli descritti al successivo lotto 4 (ulteriori capannoni, scoperto etc) in quanto l'attività produttiva usufruisce di tutta l'area e di tutti i beni in essa presenti. Pertanto nella situazione rilevata (attuale stato dei luoghi) va precisato che l'accesso carrabile al magazzino-deposito può avvenire anche da via Salgari attraverso il grande cancello posto sul fronte nord della proprietà.*

*Va ulteriormente precisato che, date le caratteristiche tipologiche e costruttive dei beni e l'esistenza di un doppio ingresso carrabile, si è ritenuto di individuare due lotti funzionali aventi possibilità di accesso indipendente (lotto 3 da via Noalese e lotto 4 da via Salgari). (vedi allegato C)*

Gli uffici risultano composti sostanzialmente da tre stanze principali più due accessorie (aventi anche possibilità di entrata/uscita diretti attraverso serramenti apribili posti sul fronte di via Noalese) oltre ad un ripostiglio ed una zona servizi igienici.

Sul fondo della zona ingresso/ufficio si trova un portone di collegamento con il magazzino che, a sua volta attraverso un ampio passaggio è collegato con il deposito.

Il magazzino - di forma rettangolare - è suddiviso, sul lato destro finestrato, in due

sottozone ed inoltre usufruisce di un piccolo ripostiglio.

Il deposito ha un grande portone scorrevole di accesso posto sul lato nord e cioè sul fianco carrabile percorribile dall'ingresso principale (via Noalese).

Sul lato destro finestrato è suddiviso in due sottozone (piccolo deposito e spogliatoio) che formano un largo corridoio (attrezzato con scaffalature); dal corridoio si arriva ad uno spazio più ampio del deposito corrispondente alla zona accessibile dal grande portone carrabile. Si precisa, come già evidenziato in premessa, che il deposito – a mezzo di un portone in ferro - è attualmente collegato ad un capannone aderente (beni di cui al lotto 4).

La **superficie netta** di ciascun locale è la seguente:

ingresso/ufficio	mq.	71,28
mostra	mq.	29,28
bagno e anti	mq.	3,01
ripostiglio	mq.	4,39
garage	mq.	18,37
ufficio	mq.	<u>19,96</u>
magazzino	mq.	81,77
ripostiglio	mq.	<u>14,61</u>
deposito	mq.	80,48
corridoio	mq.	28,11
deposito ferramenta	mq.	28,59
spogliatoio	mq.	<u>8,66</u>
totale	mq	388,51

La superficie lorda complessiva del bene risulta di **mq. 442,50** suddivisa in:

- mq. 178,79 (zona uffici, su via Noalese)

- mq. 263,71 (zone a magazzino e deposito)

(superficie calcolata compresi i muri perimetrali, ½ dei muri confinanti)

Per quanto riguarda le **finiture** si evidenzia che l'ufficio ha pavimenti in piastrelle di marmo, serramenti in legno con vetrocamera, portoncino d'ingresso in legno e serramento in metallo basculante (accesso diretto alla stanza-garage). I divisori sono parte in muratura e parte in cartongesso o legno. Le pareti ed i soffitti della zona ingresso/ufficio sono trattate a stucco, mentre le altre zone sono in pittura lavabile. Il bagno è dotato di lavello (nella zona antibagno) e w.c. Gli uffici non sono dotati di impianto di riscaldamento (il vecchio impianto è fuori uso): al riscaldamento provvede una stufa a legna.

Il magazzino ha pavimenti in piastrelle, vecchi serramenti in legno e canalizzazioni degli impianti a vista; è intonacato e dipinto a lavabile.

Ha una struttura di copertura in legno con sovrastante manto in coppi e onduline-eternit; gli intonaci esterni sono in graffiato color mattone.

Il deposito ha pavimenti in ceramica, serramenti in ferro e impianti in canali a vista con illuminazione a soffitto (neon); è intonacato e dipinto a lavabile.

Ha una struttura di copertura in legno con sovrastante manto in onduline-eternit; gli intonaci esterni sono in graffiato color mattone.

Per quanto concerne lo **stato di manutenzione**, gli uffici si trovano in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, mentre la zona magazzino-deposito denota uno stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente.

*(v. allegato n. 12 - doc. fotografica)*

#### b) Valutazione dei beni

Per la valutazione dei beni lo scrivente è ricorso al METODO COMPARATIVO essendo a conoscenza dei valori espressi dal mercato per immobili simili, dopo aver tenuto conto di tutte le caratteristiche specifiche che, nel loro insieme, possono incidere sull'enunciazione del valore finale di stima.

Considerate le caratteristiche dell'immobile, la localizzazione, lo stato d'uso e di manutenzione, il grado di finitura, si stima il seguente valore commerciale:

mq. 178,79 (uffici)	x € 800/mq. =	€ 143.032,00.=
mq. 263,71 (mag. e dep.)	x € 300/mq. =	€ 79.113,00.=
si stima complessivamente		€ 222.145,00.=

Al valore di stima vanno detratte le spese preventivate per:

- cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€.	1.637,69
- sanatoria Comune S. Maria di Sala	€.	1.500,00

Pertanto:

€ 222.145,00 - € 3.137,69 = € 219.007,31

**Il valore finale di stima dell'immobile al netto spese risulta pertanto di € 219.007,31.=** (diconsi euro duecentodiciannovemilasette/31).

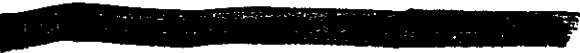
Si precisa che il bene è divisibile.

#### **IMPOSTA DI REGISTRO O IVA**

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro in quanto gli esecutati sono soggetti privati.

\*\*\*\*\*

#### **4° LOTTO – Capannoni S. Maria di Sala – Via Noalese e Via Salgari**

(Fig. 14 mapp. 416-460-459 - Propr. )

Trattasi di un complesso di capannoni artigianali costruiti in epoche diverse in

Comune di Santa Maria di Sala – località Tabina.

La zona è servita dai principali mezzi di trasporto pubblico ed usufruisce delle principali attrezzature e servizi di base del centro di Santa Maria di Sala.

Confini: i capannoni confinano sul lato nord con scoperto di proprietà, sul lato est con scoperto di proprietà e lotto 3, sul lato sud con altra unità e sul lato ovest con scoperto di proprietà.

I mappali 416 (mq. 990), 460 (mq. 3120), 459 (mq. 5230) del Catasto Terreni, ove sorgono i capannoni, aventi superficie complessiva di mq. 9340, confinano procedendo da Nord verso Est:

- a Nord con mappali 650 e 262;
- ad Est con mappali 594, 593, 622, 624, 455, 262, 160;
- a Sud con mappale 86;
- ad Ovest con mappali 557, 251, 521.

*(si allega estratto planimetrico Catasto terreni – allegato 1)*

Dati catastali (Catasto Fabbricati) :

*Mappale 416* - Presso l’Agenzia del Territorio di Venezia, **Catasto Fabbricati**, figura intestata la ditta [REDACTED] proprietario.

Il bene è così individuato (*vedi allegati n. 2 – 2a*)

- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 416 – Via Noalese - Piano T- Cat. D/1 - R.C. €. 2.448,01

*Mappale 460* - Presso l’Agenzia del Territorio di Venezia, **Catasto Fabbricati**, figura intestata la ditta [REDACTED] proprietario per l’area, [REDACTED]

[REDACTED] usufruttuari in comunione dei beni.

Il bene è così individuato (*vedi allegati n. 3 – 3a*)

- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 460 – Via Noalese 190 -  
Piano T - Cat. D/1 - R.C. €. 2.117,47

*NB* – [REDACTED] è erroneamente indicato come "proprietario per l'area"  
anzichè come "nudo proprietario"

#### Dati catastali (Catasto Terreni)

*Mappale 459* - Presso l'Agenzia del Territorio di Venezia, **Catasto Terreni**, figura intestata la ditta [REDACTED] nudo proprietario, [REDACTED] usufruttuari in comunione dei beni.

Il bene è così individuato (*vedi allegato n. 4*) :

- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 459 – Semin. arbor. – Ha.  
0.52.30 – R.D. €. 38,10 – R.A. 24,31

#### Regolarità urbanistica edilizia

I beni ricadono in un ambito di Prg definito zona agricola "Sottozona E2/1".

(*vedi allegato n. 10*)

Nella cartografia di Prg, i beni vengono individuati tra gli "insediamenti produttivi commerciali di cui all'art. 30 della L.R. 61/85" e cioè tra le c.d. attività in zona impropria (scheda n.19).

La realizzazione della prima porzione di capannone è il risultato di un ampliamento e ristrutturazione realizzato negli anni '70 a ridosso dei beni di cui al precedente lotto 3. Si sono poi susseguiti ulteriori interventi di modifica.

I beni sono legittimati dai seguenti atti:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 5959 del 12/05/1997 (*vedi allegato n. 5*);
- Concessione Edilizia n. 5973/2 del 4/2/1999;
- Concessione Edilizia in Variante n. 5973/3 del 21/11/2001 (*vedi allegato n. 6*)

-Concessione Edilizia n. 8018 del 9/1/2003. (vedi allegato n. 7)

Il confronto tra lo stato attuale rilevato e gli elaborati grafici di cui ai succitati atti evidenzia le seguenti difformità:

- a) realizzazione di una parte in ampliamento completamente abusiva sulla testata nord, per una superficie di circa mq. 335;
- b) realizzazione di un capannone, in appoggio sul lato ovest, senza alcun Permesso edilizio (e pertanto abusivo), per una superficie totale di circa mq. 695;
- c) realizzazione di una sistemazione esterna difforme al progetto concessionato;
- d) modifiche prospettiche;
- e) modifiche del distributivo interno;
- f) realizzazione di un manufatto ad uso ricovero attrezzi sullo scoperto del mappale 416 (retro, lato ovest) di circa mq. 30 ed altezza media circa m. 4,25 senza alcun Permesso di costruire.

Alla luce di quanto descritto nella "Premessa sul regime urbanistico...." sarà necessario:

- la rimessione in pristino e pertanto la demolizione dei capannoni o porzioni di essi realizzati abusivamente di cui ai precedenti punti a), b), f);
- inoltrare una richiesta di sanatoria al Comune di Santa Maria di Sala per le modifiche della sistemazione esterna di cui al punto c) e per le modifiche prospettiche ed interne di cui ai precedenti punti d) ed e);
- inoltrare la denuncia catastale, con il relativo tipo mappale e quant'altro necessario presso gli uffici competenti dell'Agenzia del territorio, relativamente alla porzione di capannone realizzata a cavallo dei mappali n. 459 e n. 460;

Il costo per la rimessione in pristino (demolizioni e sistemazioni), per la richiesta di

sanatoria, per le sanzioni ambientali -amministrative e per le denunce catastali è preventivato in complessivi €. 50.000,00.

Stato di possesso

*Mapp. 416* – Sin da oltre il ventennio il bene risulta di proprietà del signor

[REDACTED]

*Mappali 460 – 459* – I beni sono pervenuti ai signori [REDACTED] nudo proprietario, [REDACTED] usufruttuari mediante Atto di Compravendita in data 12.3.1991 rep. 46033 Notaio Francesco Pascucci di Noale, trascritto a Padova in data 22.3.1991 ai nn. 7636/5199 (v. allegato n 8).

*N.B.* - Si precisa che il mappale 116 di Ha. 0.83.50 citato nell'atto di compravendita è stato soppresso e ha generato gli attuali mappali 460 e 459.

I beni sono la sede legale della società [REDACTED] senza alcun titolo contrattuale valido pertanto ai fini della stima saranno considerati liberi.

*N.B.* Gli esecutati hanno fornito un contratto di locazione ad uso commerciale (che interessa anche i lotti 2 – 3 – 4) stipulato in data 2.11.2010 con la Società [REDACTED] avente sede in [REDACTED] durata anni 6 + 6; il canone annuo di locazione ammonta ad €. 24.000,00. + Iva per i primi tre anni ed €. 28.000,00 + Iva per gli altri tre anni (v. allegato n 11).

Tale locazione non può essere opposta a colui che acquista il bene a seguito di vendita forzata in quanto la data del contratto è successiva alla data di pignoramento (vedi C.C. art. 560 secondo comma, che recita: ..."ad essi è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione").

Pertanto ai fini della stima del bene tale contratto non sarà tenuto in considerazione

*e l'immobile sarà considerato libero.*

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

a) Vincoli a carico dell'acquirente

Domande giudiziali e sequestri : non risultano.

Atti di asservimento urbanistici :

- Convenzione edilizia in data 7/2/1997 rep. 2195 notaio Nicola De Falco trascritta a Padova in data 6.3.1997 ai nn. 6070/4344 a favore del Comune di Santa Maria di Sala contro [REDACTED] - convenzione gravante sull'area in S. Maria di Sala Fg 14 mappali 260, 237, 262, 261, 160 sub 1 – sub 2 – sub 8, 72, 116 - gli obblighi hanno effetto anche nei confronti della falegnameria Steffan Italo
- Convenzione edilizia in data 5/12/2002 rep. 50877 notaio Roberto Paone trascritta a Padova in data 10.12.2002 ai nn. 52969/36024 a favore del Comune di Santa Maria di Sala contro [REDACTED] convenzione gravante sull'area in S. Maria di Sala Fg 14 mappali 260, 237, 262, 261, 160, 460

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge : non risultano.

Altri pesi e limitazioni d'uso - : non risultano.

b) Vincoli e oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 9.11.1999 ai nn. 36682/9381 a favore di Cassa di Risparmio di Venezia spa contro [REDACTED] per la somma complessiva di L. 490.000.000 (capitale L. 245.000.000), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario decennale in data 28.10.1999

rep. 8642 Notaio Angelo Ausilio gravante sui mappali 116 (ora 460 e 459), 416 ed altri.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 35,00*

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 19.3.2002 ai nn. 10294/2235 a favore di Banca di Credito Coop. del Veneziano scarl contro [REDACTED] per la somma complessiva di €. 675.000,00 (capitale €. 450.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo decennale in data 14.3.2002 rep. 120866 Notaio Giorgio Merone di Camposampiero gravante sui mappali 416 – 460 - 459

*Costo necessario per la cancellazione : €. 35,00*

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 23.9.2003 ai nn. 41145/9569 a favore di Banca di Credito Coop. del Veneziano scarl contro [REDACTED] per la somma complessiva di €. 525.000,00 (capitale €. 350.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo decennale in data 18.9.2003 rep. 131244 Notaio Giorgio Merone di Camposampiero gravante sui mappali 460 - 459

*Costo necessario per la cancellazione : €. 35,00*

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 23.7.2005 ai nn. 35513/9814 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la somma complessiva di €. 8.000,00 (capitale €. 2.280,00), derivante da decreto ingiuntivo in data 14.5.2004 rep. 1084 Giudice di Pace gravante sul mappale 416

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 4.7.2007 ai nn. 36331/9120 a favore di Banca di Credito Coop. del Veneziano scarl contro [REDACTED]

[REDACTED] per la somma complessiva di €. 225.000,00 (capitale €. 150.000,00), derivante da concessione a garanzia di mutuo quinquennale in data 27.6.2007 rep. 81165 Notaio Sergio Cardarelli di Camposampiero gravante sui mappali 416 – 460 - 459

*Costo necessario per la cancellazione : €. 1.219,00*

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 19.1.2009 ai nn. 1753/267 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la somma complessiva di €. 95.000,00 (capitale €. 55.155,73), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cittadella (Pd) in data 18.12.2008 rep. 86410 gravante sui mappali 460 – 459 ed altri.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00.*

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 30.7.2009 ai nn. 29787/6772 a favore della Banca di Credito Coop. Del Veneziano Soc.Coop. contro [REDACTED] [REDACTED] per la somma complessiva di €. 500.000,00 (capitale €. 291.315,33), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia sezione staccata di Dolo in data 14.7.2009 rep. 1666 gravante sui mappali 416 – 460 - 459 ed altri.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 1.600,00.*

- Iscrizione di ipoteca legale in data 15.12.2009 ai nn. 47675/11275 a favore di Equitalia Polis spa contro [REDACTED] per la somma complessiva di €. 45.385,14 (capitale €. 22.692,57), derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 ex D.P.R. 602/73 in data 1.12.2009 rep. 126638/119 gravante sul mappale 460.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 320,92.*

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 23.12.2009 ai nn. 49231/11646 a favore di

Banca Santo Stefano Credito Coop. Martellago Ve Soc. Coop. contro [REDACTED]

[REDACTED] per la somma complessiva di €. 140.000,00 (capitale €. 78.753,98), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data 15.12.2009 rep. 10129 gravante sui mappali 460 – 459 ed altri.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 794,00.*

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 23.12.2009 ai nn. 49232/11647 a favore della Banca di Credito Coop. Martellago Scarl contro [REDACTED] per la somma complessiva di €. 100.000,00 (capitale €. 51.804,93), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data 15.12.2009 rep. 10129 gravante sui mappali 416 – 460 - 459 ed altri.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00.*

- Trascrizione in data 31.7.2009 ai nn. 29882/16907 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] – Atto di pignoramento immobili in data 17.6.2009 rep. 270/2009 gravante sui mappali 460 – 459 ed altri.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Trascrizione in data 17.12.2009 ai nn. 48096/26800 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] – Atto di pignoramento immobili in data 24.10.2009 rep. 511 gravante sui mappali 460 - 459 ed altri.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Trascrizione in data 12.5.2010 ai nn. 18420/10936 a favore di Banca Santo Stefano Credito Coop. Martellago Ve Soc. Coop. contro [REDACTED] [REDACTED] – Atto di pignoramento immobili in data 17.3.2010 rep. 119 gravante sui mappali 460 – 459 ed altri

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

Le spese relative ai vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento ammontano a circa € 5.610,00.

## VALUTAZIONE DEI BENI

### a) Descrizione dei beni

Trattasi di tre capannoni collegati tra loro e facenti parte di un unico complesso produttivo (attività di falegnameria e produzione complementi per allestimenti fieristici, comprensiva dei beni di cui al precedente lotto 3). (vedi allegato C)

L'accesso principale avviene attraverso il grande cancello carrabile posto sul fronte nord della proprietà (Via Salgari). Come già precisato per i beni di cui al precedente lotto 3, si evidenzia che i capannoni possono usufruire anche dell'accesso carrabile sulla Via Noalese.

I beni si possono suddividere in tre parti:

1\_ capannone lato sud e angolo nord-est, posto in aderenza al deposito descritto al precedente lotto 2);

2\_ capannone centrale, collegato funzionalmente al precedente e posto in aderenza al più recente capannone in ampliamento lato nord (di cui al successivo p.to3);

3\_ capannone in ampliamento lato nord, collegato al precedente capannone (p.to 2).

Và subito richiamato il precedente paragrafo "Regolarità urbanistica" e quindi va precisato che **ai fini della descrizione e della stima dei beni saranno presi in considerazione esclusivamente gli edifici autorizzati e/o sottoponibili a procedimento di sanatoria edilizia** escludendo quelli (o le parti) oggetto di demolizione.

Per quanto concerne 1\_ capannone lato sud e angolo nord-est, risulta di forma rettangolare allungata ed è composto da tre aree interne, una prima destinata a

deposito e movimentazione delle merci (con zona soppalcata di circa m. 7 x 11, accessibile con scala in ferro), una seconda- centrale - destinata a piccola zona uffici ed una destinata per le verniciature. Sul fondo (angolo lato ovest) è presente un piccolo blocco per i servizi igienici. E' dotato di un grande portone d'angolo che prospetta sulla viabilità interna al lotto.

Per quanto concerne 2\_ capannone centrale, risulta di forma rettangolare ed è composto da una unica area libera a disposizione, con una buona altezza e portone di grande dimensione che prospetta sulla viabilità interna al lotto..

Per quanto concerne 3\_ capannone in ampliamento lato nord, di forma rettangolare (per la parte oggetto di sanatoria, in quanto una parte abusiva dovrà essere demolita), composto da una unica area libera, con una buona altezza e portoni di grande dimensione che prospettano sulla viabilità interna.

La superficie lorda di ciascun fabbricato è la seguente:

1_ capannone in ampliamento lato sud e angolo nord-est	mq. 640
2_ capannone centrale	mq. 690
3_ capannone in ampliamento lato nord, per la parte conforme alla Concessione Edilizia 8018/2003	mq. 1.000

e pertanto la superficie lorda complessiva del bene risulta di **mq. 2.330**

(superficie calcolata compresi i muri perimetrali, ½ dei muri confinanti)

Per quanto riguarda le **finiture** si evidenzia che il capannone 1 ha pavimenti in cemento, serramenti in ferro e vetro "Uglass", impianti elettrici su canale a vista in ferro, illuminazione a neon posti sui tiranti delle capriate in ferro, portone misto in struttura metallica e pannelli sandwich. La struttura portante è in calcestruzzo con murature di tamponamento perimetrale; la struttura di copertura è in ferro (capriate)

con sovrastante manto in onduline-eternit; all'interno la copertura è coibentata con pannelli a vista. La zona uffici è stata ricavata recentemente con divisori in legno, impianto elettrico e condizionamento a mezzo split/unità esterna. Gli altri divisori sono in muratura. Esternamente è intonacato al civile e le grondaie sono in acciaio.

Il capannone 2-3 ha pavimenti in cemento, impianti elettrici su canale a vista in ferro, illuminazione a neon e/o a fari posti lungo la parte inferiore delle capriate di copertura e/o sulla parte alta delle pareti; i portoni sono scorrevoli (altezza circa m. 4,50) con struttura metallica e polycarbonato o pannello sandwich. La struttura portante è in calcestruzzo ed i tamponamenti perimetrali sono in pannelli di calcestruzzo; la struttura di copertura è in ferro (travi tralicciate poggianti su tralici metallici) con sovrastanti pannelli sandwich alternati a lastre di polycarbonato per l'illuminazione naturale così come le finestre laterali; è dotato di impianto di aspirazione per l'estrazione dei materiali di scarto da convogliare al silos posto sul retro angolo sud-ovest.

Per quanto concerne lo **stato di manutenzione**, il capannone 1 si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, mentre i capannoni 2-3 possono essere considerati in un buono stato di manutenzione e conservazione.

*(v. allegato n. 9.- doc. fotografica)*

#### b) Valutazione dei beni

Per la valutazione dei beni lo scrivente è ricorso al METODO COMPARATIVO essendo a conoscenza dei valori espressi dal mercato per immobili simili, dopo aver tenuto conto di tutte le caratteristiche specifiche che, nel loro insieme, possono incidere sull'enunciazione del valore finale di stima.

Considerata la particolarità e le caratteristiche dei beni, la localizzazione, la

destinazione urbanistica, si stima il seguente valore commerciale:

1\_ superficie lorda circa mq. 640 (mapp. 416)

Mq. 640 x € 300 / mq = € . 192.000,00.

2\_3 superficie lorda circa mq. 1690

(mq 690 + 1000) (mapp. 459 e 460)

Mq. 1690 x € 400/ mq = € 676.000,00

si stima complessivamente € . 868.000,00

Al valore di stima vanno detratte le spese preventivate per:

- cancellazione delle formalità pregiudizievoli € . 5.610,00

- rimessione in pristino, sanzioni etc € . 50.000,00

e pertanto:

€ . 868.000,00 - € . 55.610,00. = € . 812.390,00.

**Il valore finale di stima dell'immobile al netto spese risulta pertanto di €.**

**812.390,00.= (diconsi euro ottocentododicitrecentonovanta/00).**

Si precisa che il bene è divisibile.

#### **IMPOSTA DI REGISTRO O IVA**

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro in quanto gli esecutati sono soggetti privati.

\*\*\*\*\*

#### **5° LOTTO – Abitazione rurale e magazzino S. Maria di Sala - Via E. Salgari 13**

(Fig. 14 – mapp. li 650 sub 2 – sub 3 - Proprietà 

  
Trattasi di abitazione rurale ricavata all'interno di un vecchio "casone" più di un corpo adiacente ad uso magazzino.

I beni si trovano in località Tabina – frazione Caselle - nella zona artigianale posta a circa tre chilometri dal centro di Santa Maria di Sala

I beni usufruiscono dei principali mezzi di trasporto pubblico (Via Noalese) e per tutte le principali attrezzature e servizi di base fanno riferimento a Santa Maria di Sala.

Confini: L'abitazione confina su tutti i lati con lo scoperto di proprietà.

Il magazzino confina su tutti i lati con lo scoperto di proprietà.

Il mappale n° 650 del Catasto Terreni, ove sorge il fabbricato, avente superficie di mq. 1180, confina procedendo da Nord verso Est:

- a Nord, con Via Salgari;
- ad Est, con i mapp. n° 546 e 594;
- a Sud, con il mapp. n° 459;
- ad Ovest, con i mapp. n° 521 e 522.

*(si allega estratto planimetrico Catasto Terreni – allegato n 1)*

Dati catastali (Catasto Fabbricati) :

Presso l'Agenzia del Territorio di Venezia, **Catasto Fabbricati**, figura intestata la ditta **[REDACTED]** nudo proprietario, **[REDACTED]**

**[REDACTED]** usufruttuari per la quota di ½ in regime di comunione dei beni.

L'abitazione è così individuata (*vedi allegati n. 2 – 2a*):

- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 650 sub 2 – Via E. Salgari  
13 - Piano T e 1 - Cat. A/4 – Cl. 1 – vani 4 - R.C. €. 144,61

Il magazzino è così individuato (*vedi allegati n. 3 – 3a*):

- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 650 sub 3 – Via E. Salgari  
13 - Piano T - Cat. C/2 – Cl. 1 – mq. 32 - R.C. €. 8,76

### Regolarità urbanistica edilizia

Il bene ricade in “zona agricola” e più precisamente in un ambito di Prg definito “Sottozona agricola E2/1” ed è individuato nella cartografia di Prg con il n. 34 di scheda di intervento in quanto “Edificio di pregio storico-artistico-ambientale di cui alla L.R. 24/85. (v. allegato n 4).

Si precisa che il PAT adottato lo conferma tra gli “Edifici e complessi di valore testimoniale” come riportato nella cartografia allegato B.

La realizzazione del “casone” è sicuramente antecedente all’anno 1924 (si trova rappresentato nel “catasto italiano”) e pertanto non possono essere reperiti atti legittimanti la sua realizzazione (il primo strumento urbanistico del Comune di Santa Maria di Sala risale all’aprile 1962).

Il confronto tra lo stato rilevato e le planimetrie catastali non evidenzia variazioni significative.

### Stato di possesso

I beni sono pervenuti ai signori [REDACTED] [REDACTED] mediante Atto di Compravendita in data 12.3.1991 rep. 46033 Notaio Francesco Pascucci di Noale, trascritto a Padova in data 22.3.1991 ai nn. 7636/5199 (v. allegato n 5).

*N.B. Si precisa che i mappali citati nell’atto come 72 e 73 sono stati soppressi ed hanno generato l’attuale mapp. 650.*

I beni, in totale stato di abbandono ai fini della stima saranno considerato. liberi.

### Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

a) Vincoli a carico dell’acquirente

Domande giudiziali e sequestri : non risultano.

Atti di asservimento urbanistici :

- Convenzione edilizia in data 7/2/1997 rep. 2195 notaio Nicola De Falco trascritta a Padova in data 6.3.1997 ai nn. 6070/4344 a favore del Comune di Santa Maria di Sala contro [REDACTED] - convenzione gravante sull'area in S. Maria di Sala Fg 14 mappali 72 ed altri - gli obblighi hanno effetto anche nei confronti della falegnameria [REDACTED]

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge : non risultano.

Altri pesi e limitazioni d'uso - Conservatoria dei Reg.Imm. di Padova : non risultano.

b) Vincoli e oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento

- Iscrizione di ipoteca giudiziaria in data 19.1.2009 ai nn. 1753/267 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la somma complessiva di €. 95.000,00 (capitale €. 55.155,73), in forza di Decreto ingiuntivo del Tribunale di Cittadella (Pd) in data 18.12.2008 rep. 86410 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mapp.li 72 e 73 (ora n. 650).

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00.*

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 30.7.2009 ai nn. 29787/6772 a favore della Banca di Credito Coop. Del Veneziano Soc. Coop. contro [REDACTED] [REDACTED] per la somma complessiva di €. 500.000,00 (capitale €. 291.315,33), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia sezione staccata di Dolo in data 14.7.2009 rep. 1666 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mapp.li 72 e 73 (ora n. 650).

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 23.12.2009 ai nn. 49231/11646 a favore di Banca Santo Stefano Credito Coop. Martellago Ve Soc. Coop. contro [REDACTED] per la somma complessiva di €. 140.000,00 (capitale €. 78.753,98), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data 15.12.2009 rep. 10129 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mapp.li 650 sub 2 – sub 3 e 650.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 23.12.2009 ai nn. 49232/11647 a favore della Banca di Credito Coop. Martellago Scarl contro [REDACTED] per la somma complessiva di €. 100.000,00 (capitale €. 51.804,93), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data 15.12.2009 rep. 10129 gravante sui mappali 650 sub 2 – sub 3 - 650 ed altri.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00.*

- Trascrizione in data 31.7.2009 ai nn. 29882/16907 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] – Atto di pignoramento immobili in data 17.6.2009 rep. 270/2009 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mapp.li 72 e 73 (ora n. 650).

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Trascrizione in data 17.12.2009 ai nn. 48096/26800 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] – Atto di pignoramento immobili in data 24.10.2009 rep. 511 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mapp.li 72 e 73 (ora n. 650).

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Trascrizione in data 12.5.2010 ai nn. 18420/10936 a favore di Banca Santo

Stefano Credito Coop. Martellago Ve Soc. Coop. contro

– Atto di pignoramento immobili in data 17.3.2010 rep. 119 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mapp.li 650 sub 2 e sub 3

*Costo necessario per la cancellazione : € 262,00*

*Le spese relative ai vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento ammontano ad € 1.834,00.*

## **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

### **a) Descrizione dei beni**

Trattasi di fabbricato rurale “ casone” e di un magazzino – situato in Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Via Salgari 13, località Tabina.

L’edificio, di due piani fuori terra, è circondato da uno scoperto recintato lungo i lati nord, est ed ovest, mentre il confine sud è direttamente in comunicazione con l’adiacente mappale 459 (v. Lotto 4).

L’accesso avviene da Via Salgari attraverso un cancello pedonale (larghezza mt. 1,80) ed un grande cancello carrabile (larghezza mt. 7,50) ad apertura manuale; la recinzione e gli accessi sono caratterizzati da quattro pilastri bugnati in cemento; la larghezza del cancello carrabile determina il filo delle cordionate stradali interne al lotto e la viabilità su sottofondo in ghiaino a ridosso del confine est.

*NB - Attualmente questa viabilità serve di accesso a tutto il complesso produttivo (vedi lotti 3 e 4) e pertanto nel caso di vendita sarà necessario un atto notarile per effettuare la trascrizione della servitù di passaggio a favore dei mappali interessati.*

La costruzione principale rappresenta l’unico “casone” rimasto nel territorio comunale; pur avendo subito alcune sostanziali modifiche come la sostituzione della

copertura in paglia con una copertura in lamiera, l'aggiunta di un caminetto esterno sul lato sud, alcune modifiche alla forometria ed altro, mantiene intatto il fascino originario.

L'immobile è composto a piano terra da ingresso, cucina, stanza, bagno e ripostiglio; l'accesso al piano primo avviene attraverso una ripida scala in legno che porta ad una stanza e ad un sottotetto. In aderenza alla cucina, lato ovest, è situato un locale cantina con accesso indipendente.

La superficie lorda complessiva del fabbricato rurale risulta di circa **mq. 76,50** (superficie calcolata compresi i muri perimetrali e 1/3 della superficie a cantina e sottotetto).

L'interno, in totale abbandono, mantiene ancora alcune caratteristiche originarie come i vecchi architravi in legno, la pavimentazione dell'ingresso in pietra ecc.

Il magazzino identificato al Catasto fabbricati con il mappale 650 sub 3, posto ad ovest del "casone" è in realtà un rudere fatiscente e pericolante con struttura perimetrale in legno e copertura in eternit; l'accesso è impossibile.

Le dimensioni stimate sono di mq. 32 (v. planimetrie catastali).

*(v. allegato n.6.- doc. fotografica).*

#### b) Valutazione dei beni

Per la valutazione dei beni lo scrivente è ricorso al METODO COMPARATIVO essendo a conoscenza dei valori espressi dal mercato per immobili similari, dopo aver tenuto conto di tutte le caratteristiche specifiche che, nel loro insieme, possono incidere sull'enunciazione del valore finale di stima.

Considerata la particolarità del bene, le caratteristiche, lo stato d'abbandono, la localizzazione, si stima il seguente valore commerciale per l'intera proprietà come

segue:

superficie lorda mq. 76,50 + mq. 32 x 1/3 = mq. 87,16

mq. 87,16 x €. 600,00/mq. = €. 52.296,00.=

Al valore di stima vanno detratte le spese preventivate per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli di €. 1.834,00 e pertanto:

€. 52.296,00 - €. 1.834,00. = €. 50.462,00.

**Il valore finale di stima dell'immobile al netto spese risulta pertanto di €. 50.462,00.=** (diconsi euro cinquantamilaquattrocentosessantadue/00).

Si precisa che il bene non è divisibile.

#### **IMPOSTA DI REGISTRO O IVA**

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro in quanto gli esecutati sono soggetti privati.

\*\*\*\*\*

#### **6° LOTTO – Abitazione unifamiliare S.Maria di Sala - Via Noalese 188/A**

(Fig. 14 – mapp. 76 sub 4 - Proprietà )

Trattasi di abitazione unifamiliare in aderenza ad altra unità abitativa (v. Lotto 7) più scoperto di pertinenza:

L'abitazione si trova in località Tabina – frazione Caselle – in una zona artigianale posta a circa tre chilometri dal centro di Santa Maria di Sala.

Il bene usufruisce dei principali mezzi di trasporto pubblico (Via Noalese) e per tutte le principali attrezzature e servizi di base fa riferimento a Santa Maria di Sala.

Confini: l'abitazione confina sui lati Nord, Est ed Ovest con lo scoperto di proprietà e sul lato sud con altra abitazione (v. Lotto 7).

Il mappale n° 76 del Catasto Terreni , ove sorge il fabbricato, avente superficie di



ristrutturazione, rilasciata ai sensi della Legge 47/85 ( v. allegato n 3)

Il confronto tra lo stato rilevato e gli elaborati grafici dell'edificio di cui alla succitata Sanatoria non evidenzia alcun tipo di difformità.

*NB. Sullo scoperto esclusivo, angolo sud-ovest, va segnalata la presenza di un manufatto ad uso ricovero mezzi/attrezzi, avente misure di circa mt. 4,85 x 3,75. Il manufatto è costituito da una struttura prefabbricata con pannelli verticali coibentati e copertura in lamiera avente altezza media di mt. 2,10.*

*Per quanto approfondito nel precedente paragrafo "Premessa sul regime urbanistico dei beni localizzati nel Comune di Santa Maria di Sala" dovrà essere prevista la rimessione in pristino e pertanto la DEMOLIZIONE del manufatto.*

*Lo stesso dicasi per il manufatto posto a circa un metro dal confine nord, composto da una tettoia in legno avente dimensioni di circa mt. 3,20 x 3,20 e da un caminetto in mattoni. Anch'esso dovrà essere demolito.*

Le spese per la demolizione dei due manufatti descritti, considerate le caratteristiche costruttive degli stessi, si stimano in complessivi €. 1.500,00.=

Tali spese pertanto saranno portate in detrazione dalla stima finale del bene.

#### Stato di possesso

Il bene è pervenuto ai signori [REDACTED] mediante Atto di Compravendita in data 21.12.2004 rep. 29687 Notaio Salvatore Maiello di Noale, trascritto a Padova in data 12.1.2005 ai nn. 1226/745 ( v. allegato n 4).

Nell'atto si fa riferimento alla servitù di passaggio costituita con atto di stralcio di quota in data 11.4.1980, Notaio F. Pascucci di Mirano – rep. 16511.

La servitù, costituita a carico del bene (mapp. 76 sub 4) e a favore del mappali 74

(che è stato soppresso generando una serie di mappali facenti parte di una lottizzazione) e 75-254-255 (ora soppressi e diventati mapp. 455 – v. lotto 7) , ha una larghezza di mt. 4,00 e corre a ridosso del confine nord.

Si precisa che l'ex mappale 74 ha perso la connotazione di fondo intercluso essendo entrato a far parte di una lottizzazione dotata di strada di accesso privata.

Sarà pertanto necessario un atto notarile per effettuare la trascrizione della servitù di passaggio solo a favore del mappale 455 (v. lotto 7) trasferendola dove è attualmente posta e cioè lungo il confine sud.

La spesa stimata è preventivata in euro 1500,00.

*N.B. L'abitazione è occupata dai signori [REDACTED] a seguito contratto di locazione in data 22/4/2010 di anni 4 + 4; il canone annuo ammonta ad €. 7.200,00. ( v. allegato n 5)*

*Tale locazione non può essere opposta a colui che acquista il bene a seguito di vendita forzata in quanto la data del contratto è successiva alla data di pignoramento (vedi C.C. art. 560 secondo comma, che recita: ..."ad essi è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione")*.

*Pertanto ai fini della stima del bene tale contratto non sarà tenuto in considerazione e l'immobile sarà considerato libero.*

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

a) Vincoli a carico dell'acquirente

Domande giudiziali e sequestri : non risultano.

Atti di asservimento urbanistici : non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al

coniuge : non risultano.

Altri pesi e limitazioni d'uso - : non risultano.

b) Vincoli e oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 12.1.2005 ai nn. 1228/216 a favore di Veneto Banca soc.coop. per azioni a resp. limitata contro [REDACTED] (quota di ½) e [REDACTED] (quota di ½) per la somma complessiva di €. 486.000,00 (capitale €. 270.000,00) in forza di mutuo fondiario ventennale in data 21.12.2004 – rep. 29688/5064 – Notaio salvatore Maiello di Noale gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui il mapp. 76 sub 4.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 35,00.*

- Iscrizione di ipoteca giudiziaria in data 19.1.2009 ai nn. 1753/267 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la somma complessiva di €. 95.000,00 (capitale €. 55.155,73), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cittadella (Pd) in data 18.12.2008 rep. 86410 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui il mapp. 76 sub 4.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00.*

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 30.7.2009 ai nn. 29787/6772 a favore della Banca di Credito Coop. Del Veneziano Soc.Coop. contro [REDACTED] e [REDACTED] per la somma complessiva di €. 500.000,00 (capitale €. 291.315,33), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia sezione staccata di Dolo in data 14.7.2009 rep. 1666 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui il mapp. 76 sub 4.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Trascrizione in data 19.9.2008 ai nn. 41018/24160 a favore di [REDACTED] di

[redacted] contro [redacted] - Atto di pignoramento immobiliare in data 1.8.2008 rep. 345/2008 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui il mapp. 76 sub 4.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Trascrizione in data 31.7.2009 ai nn. 29882/16907 a favore di [redacted] contro [redacted] - Atto di pignoramento immobili in data 17.6.2009 rep. 270/2009 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui il mapp. 76 sub 4 (quota di ½).

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Trascrizione in data 17.12.2009 ai nn. 48096/26800 a favore di [redacted] contro [redacted] - Atto di pignoramento immobili in data 24.10.2009 rep. 511 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui il mapp. 76 sub 4.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Trascrizione in data 12.5.2010 ai nn. 18420/10936 a favore di Banca Santo Stefano Credito Coop. Martellago Ve Soc. Coop. contro [redacted] - Atto di pignoramento immobili in data 17.3.2010 rep. 119 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui il mapp. 76 sub 4

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

Le spese relative ai vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento ammontano ad €. 1.607,00.

#### **SPESE DI GESTIONE – CONDOMINIALI**

Trattandosi di abitazione unifamiliare non sussiste amministratore di condominio.

#### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

a) Descrizione dei beni

Trattasi di fabbricato unifamiliare situato in Comune di Santa Maria di Sala (Ve),  
Via Noalese 188/A, località Tabina.

L'edificio, di due piani fuori terra, costruito in aderenza ad altro edificio lungo il lato ovest (v. Lotto 7), gode di un ampio scoperto ed è accessibile direttamente da Via Noalese attraverso un cancello pedonale e carrabile a servizio anche del Lotto 7.

La costruzione con copertura a due falde con manto in coppi, è caratterizzata all'esterno dagli intonaci di facciata, dagli infissi con vetrocamera in legno e in alluminio anodizzato, dagli avvolgibili in pvc, dalle grate di protezione (a piano terra) e ringhiere in ferro battuto, dalle piastre in marmo.

L'immobile è composto a piano terra da porticato, ingresso, soggiorno/taverna, cucina, bagno, disbrigo e scala di collegamento al piano primo; al piano primo da tre camere, un bagno e corridoio e una terrazza lato est.

L'altezza interna risulta di mt. 2,55 al piano terra e di mt. 2,80 al piano primo.

La superficie netta di ciascun locale è la seguente:

ingresso	mq.	16,66
soggiorno/taverna	mq.	27,70
cucina	mq.	13,77
bagno	mq.	4,56
disbrigo	mq.	6,52
camera M.	mq.	19,68
camera 1	mq.	10,05
camera 2	mq.	15,31
bagno	mq.	5,76

corridoio	mq.	<u>14,09</u>
TOTALE	MQ.	134,10
Portico	mq.	30,96
Terrazza lato est	mq.	8,64

La superficie lorda complessiva dei beni oggetto di stima risulta di **mq. 186,41** (superficie calcolata compresi i muri perimetrali, ½ dei muri confinanti ed 1/3 delle superfici a portico e terrazza).

Per quanto riguarda le finiture interne si evidenzia che le murature della taverna e il muro tra ingresso e soggiorno è in mattoni faccia a vista; i pavimenti sono in piastrelle di gres ceramico di vario formato e in parquette nella camera matrimoniale; la scala è rivestita in marmo chiaro; i rivestimenti dei bagni e della cucina è in piastrelle di ceramica.

Il bagno a piano terra è dotato di box doccia, lavatoio, vaso e bidet; il bagno di al piano primo è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca.

Il portoncino d'ingresso è in legno e vetro; le porte interne sono in legno.

L'abitazione è dotata di un impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, con caldaia posizionata sul retro dell'edificio; al piano primo, nel corridoio, è posizionato uno "split" per il raffrescamento del reparto notte.

Tutti i radiatori sono in alluminio.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico di tipo tradizionale.

L'abitazione si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione ad eccezione del soffitto del bagno al piano primo interessato da una presenza di muffa dovuta a condensa da risanare. (v. allegato n. 6.- doc. fotografica).

b) Valutazione dei beni

Per la valutazione dei beni lo scrivente è ricorso al METODO COMPARATIVO essendo a conoscenza dei valori espressi dal mercato per immobili simili, dopo aver tenuto conto di tutte le caratteristiche specifiche che, nel loro insieme, possono incidere sull'enunciazione del valore finale di stima.

Considerate le caratteristiche dell'immobile, il buono stato d'uso e di manutenzione, la localizzazione, l'ampio scoperto a giardino, si stima il seguente valore commerciale per l'intera proprietà come segue:

mq. 186,41 x €. 1.300,00/mq. = €. 242.333,00.=

Al valore di stima vanno detratte le spese preventivate per:

- cancellazione delle formalità pregiudizievoli €. 1.607,00
- aggiornamento planim. catastali €. 300,00
- atto per adeguamento servitù €. 1.500,00
- demolizioni per remissione in pristino €. 1.500,00

Pertanto:

€. 242.333,00 - €. 4.907,00 = €. 237.426,00.

**Il valore finale di stima dell'immobile al netto spese risulta pertanto di €.  
237.426,00.= (diconsi euro duecentotrentasettemilaquattrocentoventisei/00).**

Si precisa che il bene non è divisibile.

#### **IMPOSTA DI REGISTRO O IVA**

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro in quanto gli esecutati sono soggetti privati.

\*\*\*\*\*

#### **7° LOTTO – Abitazione unifamiliare in S. Maria di Sala Via Noalese 156 - 188**

( Fig. 14 – mappali 455 sub 2 – 3 – 4 - Proprietà  )

Trattasi di abitazione rurale (in aderenza ad altra unità abitativa, v. Lotto 6) con annesso agricolo e scoperto di pertinenza.

L'abitazione si trova in località Tabina – frazione Caselle – in una zona artigianale posta a circa tre chilometri dal centro di Santa Maria di Sala.

I beni usufruiscono dei principali mezzi di trasporto pubblico (Via Noalese) e per tutte le principali attrezzature e servizi di base fa riferimento a Santa Maria di Sala.

Confini: l'abitazione confina sui lati Nord, Ovest e Sud con lo scoperto di proprietà e lungo il lato est con altra abitazione (v. lotto 6).

L'annesso agricolo confina su tutti i lati con lo scoperto di proprietà.

Il mappale n° 455 del Catasto Terreni , ove sorgono i beni, avente superficie di mq. 590, confina procedendo da Nord verso Est:

- a Nord, con mappali n°624, 551;

- ad Est, con mapp. n° 76;

- a Sud con mapp. n°262;

- ad Ovest, com mapp. n°460.

*(si allega estratto planimetrico Catasto Terreni – allegato n 1)*

#### Dati catastali (Catasto Fabbricati)

Presso l'Agenzia del Territorio di Venezia, **Catasto Fabbricati**, figura intestata la ditta **[REDACTED]** proprietari per la quota di ½ ciascuno.

I beni sono così individuati :

- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 455 sub 2 – Via Noalese 156 - Piano T e 1 - Cat. A/3, Cl. 1, vani 8, R.C. €.252,03 (*vedi allegati n. 2 – 2a*)
- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 455 sub 3 – Via Noalese 156

- Piano T e 1 - Cat. C/2, Cl. 1 – mq. 109 - R.C. €. 29,84 (*vedi allegati n. 3 – 3a*)  
- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 455 sub 4 – Via Noalese 188 -  
Piano T – Variazione dello scoperto (*vedi allegato n.4*)

*N.B. - si precisa che le planimetrie catastali depositate presso l’Agenzia del Territorio non rispondono allo stato di fatto rilevato e pertanto sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione.*

*Il costo stimato per tale operazione sarà di euro 400,00.*

#### Regolarità urbanistica edilizia

I beni ricadono in un ambito di Prg definito “Zone residenziali sparse C1 I”.

La costruzione degli stessi è antecedente all’entrata in vigore del primo strumento urbanistico del Comune di Santa Maria di Sala (aprile 1962).

Non risultano depositati presso il Comune atti edilizi e pertanto ai fini di un confronto sulla regolarità dei beni si dovranno comparare le planimetrie catastali sopra richiamate ed allegate.

Il confronto tra lo stato rilevato e le planimetrie catastali evidenzia le seguenti difformità.

#### Abitazione

A seguito di recenti lavori di sistemazione interna, ancora da completare, si rileva:

a piano terra:

- demolizione scala di collegamento al piano primo e rifacimento solaio;
- spostamento di porte interne;
- ricavo di ripostiglio lato est dall’unità adiacente (v. Lotto 6)
- ricavo di ripostiglio vicino al bagno.

al piano primo

- apertura una porta di collegamento tra l'abitazione e il granaio.

Si precisa che tali difformità interessano solo il distributivo interno e che non vi sono aumenti di superficie o di volume. I prospetti sono rimasti inalterati.

Alla luce di quanto descritto nella "Premessa sul regime urbanistico..." sarà necessario inoltrare una richiesta di sanatoria al Comune di Santa Maria di Sala per le difformità rilevate.

La spesa per la richiesta di sanatoria è preventivata complessivamente in €. 2.500,00.

Tali spese pertanto saranno portate in detrazione dalla stima finale del bene.

#### Annesso rustico

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale non evidenzia alcuna difformità.

#### Altri manufatti presenti nell'area

Sullo scoperto esclusivo, a ridosso del confine sud, è stata realizzata abusivamente una tettoia in ferro con tamponamento in pannelli sandwich ad uso ricovero mezzi. Il fronte di accesso prospetta sulla viabilità interna del lotto adiacente (capannoni – v. Lotti 3 e 4).

Il manufatto ha dimensioni in pianta di mt. 6,05 x 7,13 ed una altezza media di mt. 3,00.

Sempre a ridosso del confine sud è presente una ulteriore tettoia in legno avente dimensioni di mt. 4,20 x 3,50 ed altezza media di mt. 2,65

Per quanto approfondito nel precedente paragrafo "Premessa sul regime urbanistico dei beni localizzati nel Comune di Santa Maria di Sala" dovrà essere prevista la rimessione in pristino e pertanto la DEMOLIZIONE delle due tettoie.

Le spese per la demolizione dei due manufatti descritti, considerate le caratteristiche costruttive degli stessi, si stimano in complessivi €. 1.500,00.=

Tali spese pertanto saranno portate in detrazione dalla stima finale del bene.

#### Stato di possesso

I beni sono pervenuti ai signori [REDACTED] mediante Atto di Compravendita in data 21.12.2004 rep. 29687/5063 Notaio Salvatore Maiello di Noale, trascritto a Padova in data 12.1.2005 ai nn. 1226/745 (v. allegato n 5).

Nell'atto si fa riferimento alla servitù di passaggio costituita con atto di stralcio di quota in data 11.4.1980, Notaio F. Pascucci di Mirano – rep. 16511.

La servitù, costituita a carico del mapp. 76 sub 4 (v. Lotto 6) e a favore dei mappali 74 (che è stato soppresso generando una serie di mappali facenti parte di una lottizzazione) e 75-254-255 (ora soppressi e diventati mapp. 455) , ha una larghezza di mt. 4,00 e corre a ridosso del confine nord.

Si precisa che l'ex mappale 74 ha perso la connotazione di fondo intercluso essendo entrato a far parte di una lottizzazione dotata di strada di accesso privata.

Sarà pertanto necessario un atto notarile per effettuare la trascrizione della servitù di passaggio solo a carico del mappale 455, trasferendola dove è attualmente posta e cioè lungo il confine sud.

La spesa stimata è di circa €. 1500,00.

Gli immobili sono disabitati e pertanto ai fini della stima sono considerati liberi.

#### Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

a) Vincoli a carico dell'acquirente

Domande giudiziali e sequestri : non risultano.

Atti di asservimento urbanistici : non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge : non risultano.

Altri pesi e limitazioni d'uso - non risultano.

b) Vincoli e oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 12.1.2005 ai nn. 1228/216 a favore di Veneto Banca soc.coop. per azioni a resp. limitata contro [REDACTED] (quota di ½) e [REDACTED] (quota di ½) per la somma complessiva di €. 486.000,00 (capitale €. 270.000,00) in forza di mutuo fondiario ventennale in data 21.12.2004 – rep. 29688/5064 – Notaio salvatore Maiello di Noale gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mappali 455 sub 2 - sub 3 e sub 4.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 35,00.*

- Iscrizione di ipoteca giudiziaria in data 19.1.2009 ai nn. 1753/267 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la somma complessiva di €. 95.000,00 (capitale €. 55.155,73), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cittadella (Pd) in data 18.12.2008 rep. 86410 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mapp. mappali 455 sub 2 - sub 3 e sub 4.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00.*

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 30.7.2009 ai nn. 29787/6772 a favore della Banca di Credito Coop. Del Veneziano Soc.Coop. contro [REDACTED] e [REDACTED] per la somma complessiva di €. 500.000,00 (capitale €. 291.315,33), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia sezione staccata di Dolo in data 14.7.2009 rep. 1666 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mappali 455 sub 2 - sub 3 (quota di ½).

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Trascrizione in data 19.9.2008 ai nn. 41018/24160 a favore di [redacted] di [redacted] contro [redacted] - Atto di pignoramento immobiliare in data 1.8.2008 rep. 345/2008 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mappali 455 sub 2 - sub 3 e sub 4 (quota di ½).

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Trascrizione in data 31.7.2009 ai nn. 29882/16907 a favore di [redacted] contro [redacted] - Atto di pignoramento immobili in data 17.6.2009 rep. 270/2009 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mappali 455 sub 2 - sub 3 (quota di ½).

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Trascrizione in data 17.12.2009 ai nn. 48096/26800 a favore di [redacted] contro [redacted] - Atto di pignoramento immobili in data 24.10.2009 rep. 511 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mappali 455 sub 2 - sub 3 e sub 4 (quota di ½).

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Trascrizione in data 12.5.2010 ai nn. 18420/10936 a favore di Banca Santo Stefano Credito Coop. Martellago Ve Soc. Coop. contro [redacted] - Atto di pignoramento immobili in data 17.3.2010 rep. 119 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mappali 455 sub 2 - sub 3 e sub 4

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

*Le spese relative ai vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento ammontano ad €. 1.607,00.*

### Spese di gestione - condominiali

Trattandosi di abitazione unifamiliare non sussiste amministratore di condominio.

### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

#### a) Descrizione dei beni

Trattasi di fabbricato rurale con annesso rustico e scoperto privato situati in Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Via Noalese 156 -188, località Tabina.

**Il fabbricato rurale**, di due piani fuori terra, ha il lato est in aderenza ad altro edificio (v. Lotto 6), gode di uno scoperto privato parzialmente recintato ed è accessibile direttamente da Via Noalese attraverso una servitù di passaggio con cancello pedonale e carrabile a servizio anche del Lotto 6.

Lo scoperto risulta molto trascurato e si rileva la presenza di parecchi materiali da portare in discarica.

La costruzione con copertura a due falde con manto in coppi, è caratterizzata all'esterno dagli intonaci di facciata, dagli infissi e dagli scuri in legno.

L'immobile è composto a piano terra da ingresso con piccolo rip., cucina, soggiorno, camera, bagno, ripostiglio, locale C.T. e portico con collegamento precario al piano primo; al piano primo da tre camere, bagno, disbrigo e granaio.

L'altezza interna risulta di mt. 2,55 al piano terra mentre al piano primo è di mt. 2,50 (camera 2 e 3), mt. 2,40 (camera 1), mt. 2,30 (bagno), altezza media granaio mt. 3,25.

La superficie netta di ciascun locale è la seguente:

Piano terra	ingresso	mq.	11,90
	ripostiglio	mq.	1,33
	soggiorno	mq.	11,96

	cucina	mq.	11,17
	camera	mq.	13,28
	bagno	mq.	4,22
	ripostiglio	mq.	1,47
	locale C.T.	mq.	8,25
	portico	mq.	6,44
Piano primo	camera 1.	mq.	13,28
	camera 2	mq.	11,17
	camera 3	mq.	11,90
	bagno	mq.	5,40
	disbrigo	mq.	<u>5,70</u>
	TOTALE	MQ.	117,47
	granaio	mq.	21,57

La superficie lorda complessiva dei beni oggetto di stima risulta di **mq. 159,00**

(superficie calcolata compresi i muri perimetrali, ½ dei muri confinanti ed 1/3 della superficie a granaio).

Per quanto riguarda la descrizione delle finiture, si evidenzia che l'immobile è attualmente in fase di ristrutturazione per consentire il ricavo di due unità immobiliari indipendenti; una al piano terra, ed una al piano primo con ingresso e scala di collegamento nel "portico".

I lavori, senza alcun tipo di autorizzazione, vengono eseguiti in economia e per il momento hanno interessato principalmente il piano terra.

Infatti si rilevano nuove pavimentazioni in gres ceramico, porte in legno tamburato, e serramenti esterni in legno con vetrocamera ed oscuri in legno. Il portoncino

d'ingresso (non ancora sostituito) è in alluminio anodizzato e vetro.

Il bagno, completamente piastrellato, è dotato di doccia, lavabo e vaso.

L'accesso al piano primo, dopo la demolizione della scala, avviene attraverso una scala a pioli in legno posizionata nel "portico" che porta al granaio soprastante.

Al piano primo non è stato eseguito alcun lavoro tranne l'apertura di una porta di collegamento tra il granaio e le camere, pertanto le finiture dell'abitazione rimangono quelle originarie: pavimenti in graniglia e gres ceramico, vecchi serramenti con oscuri in legno, porte in legno.

Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia.

Il locale granaio presenta una vecchia copertura con travetti di legno e pignatte e la muratura perimetrale è in blocchetti di cemento non intonacati; la pavimentazione è in cemento.

L'abitazione è dotata di un impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, con caldaia posizionata nel ripostiglio adiacente al bagno a piano terra.

Tutti i radiatori del piano terra sono in alluminio.

L'abitazione si trova in precarie condizioni di manutenzione e conservazione al piano primo ed al piano terra necessita di ulteriori lavori per terminare la ristrutturazione quali adeguamento impianto elettrico, idrico etc.

*(v. allegato n. 6.- doc. fotografica).*

**Annesso rustico** trattasi di fabbricato di due piani fuori terra, adibito a magazzino, deposito attrezzi, cantina, pollaio.

La struttura è costituita da blocchi di cemento, il solaio tra il magazzino piano terra e il magazzino piano primo è in travi di cemento e pignatte, la copertura a vista presenta struttura in legno e copertura in lastre di eternit

(v. allegato n. 6.- doc. fotografica).

Le altezze interne sono rispettivamente:

Magazzino mt. 2,60, deposito attrezzi altezza media mt. 4,30, cantina mt. 2,50, magazzino piano primo altezza media 3,25.

La superficie lorda del fabbricato è di mq. 124,36

Ai fini della stima si applica un coefficiente di riduzione del 50% e pertanto la superficie da considerare ai fini della stima risulta di **mq. 62,18**

b) Valutazione dei beni

Per la valutazione dei beni lo scrivente è ricorso al METODO COMPARATIVO essendo a conoscenza dei valori espressi dal mercato per immobili simili, dopo aver tenuto conto di tutte le caratteristiche specifiche che, nel loro insieme, possono incidere sull'enunciazione del valore finale di stima.

Considerate le caratteristiche dell'immobile, la localizzazione, il precario stato d'uso e di manutenzione ed i lavori interni all'abitazione non ancora completati, si stima il seguente valore commerciale per l'intera proprietà come segue:

Abitazione più annesso (159 + 62,18 = mq.221,18)

mq. 221,18 x €. 600,00/mq. = €. 132.708,00,=

Al valore di stima vanno detratte le spese preventivate per:

- cancellazione delle formalità pregiudizievoli €. 1.607,00

- atto per adeguamento servitù €. 1.500,00

- demolizioni per remissione in pristino €. 1.500,00

- sanatoria edilizia (ed agg.to catastale) €. 2.500,00

Pertanto:

€. 132.708,00 - €. 7.107,00 = €. 125.601,00.

**Il valore finale di stima dell'immobile al netto spese risulta pertanto di €.  
125.601,00.= (diconsi euro centoventicinquemilaseicentouno/00).**

Si precisa che il bene non è divisibile.

#### **IMPOSTA DI REGISTRO O IVA**

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro in quanto gli esecutati sono soggetti privati.

\*\*\*\*\*

#### **8° LOTTO – Terreni agricoli Santa Maria di Sala**

(Fig. 24 – mapp.li 78 – 283 - Proprietà   


Trattasi di appezzamento di terreno agricolo situato vicino alla frazione di Caselle in direzione Padova – Vigonza, a ridosso di una zona caratterizzata da abitazioni sparse prevalentemente rurali.

Confini: i terreni, formanti un unico corpo sono interamente compresi tra proprietà di terzi.

Al Catasto Terreni il mapp. 78, avente superficie di Ha. 1.20.00 ed il mapp. 283 avente superficie di Ha. 0.28.60 confinano procedendo da Nord verso Est:

- a Nord con mappali n°150 e 149;
- ad Est con mapp. n°451;
- a Sud con mappali n°511 – 583 e 366;
- ad Ovest con mappali n°366 e 121.

*(si allega estratto planimetrico Catasto Terreni – allegato n 1)*

#### **Dati catastali**

Presso l' Agenzia del Territorio di Venezia, **Catasto Terreni**, figura intestata la ditta

[redacted] nudo proprietario, [redacted]  
[redacted] usufruttuari.

I beni sono così individuati :

- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 24 - mapp. n° 78 AA – Semin. – Classe 2 - Ha. 1.10.00 - R.D. €. 80,13 – R.A. €. 51,13
- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 24 - mapp. n° 78 AB – Semin. arbor- Classe 2 - Ha. 0.10.00 - R.D. €. 7,28 – R.A. €. 4,65 (*vedi allegato n. 2*)
- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 24 - mapp. n° 283 AA – Semin. – Classe 2 - Ha. 0.26.00 - R.D. €. 18,94 – R.A. €. 12,09
- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 24 - mapp. n° 283 AB – Semin. arbor- Classe 2 - Ha. 0.02.60 - R.D. €. 1,89 – R.A. €. 1,21 (*vedi allegato n. 3*)

Destinazione urbanistica

I beni ricadono in un ambito che il Prg vigente definisce zona agricola “sottozona agricola E2/1).

L'allegato certificato di destinazione urbanistica (*vedi allegato n. 4*) evidenzia che i terreni identificati catastalmente con il Fg. 24 – mapp.li 78 e 283 del Comune di Santa Maria di Sala ricadono in tale zona assoggettata, tra l'altro, anche da un vincolo di interesse archeologico e da una fascia di rispetto fluviale.

Stato di possesso

I beni sono pervenuti ai signori [redacted] nudo proprietario, [redacted] usufruttuari, mediante Atto di Compravendita in data 20.12.1988 rep. 52411 Notaio Umberto Menegatti di Padova, trascritto a Padova in data 18.1.1989 ai nn. 1805/1235 (*v. allegato n 5*).

I terreni sono coltivati da terzi senza alcun tipo di contratto scritto pertanto ai fini

della stima *il bene sarà considerato Libero.*

Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

a) Vincoli a carico dell'acquirente

Domande giudiziali e sequestri : non risultano.

Atti di asservimento urbanistici : non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge : non risultano.

Altri pesi e limitazioni d'uso - non risultano.

b) Vincoli e oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento

- Iscrizione di ipoteca giudiziaria in data 19.1.2009 ai nn. 1753/267 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la somma complessiva di €. 95.000,00 (capitale €. 55.155,73), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cittadella (Pd) in data 18.12.2008 rep. 86410 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mapp. mappali 78 e 283.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00.*

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 30.7.2009 ai nn. 29787/6772 a favore della Banca di Credito Coop. Del Veneziano Soc.Coop. contro [REDACTED] e [REDACTED] per la somma complessiva di €. 500.000,00 (capitale €. 291.315,33), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia sezione staccata di Dolo in data 14.7.2009 rep. 1666 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mappali 78 e 283.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 23.12.2009 ai nn. 49231/11646 a favore di Banca Santo Stefano Credito Coop. Martellago Ve Soc. Coop. contro [REDACTED]

[REDACTED] per la somma complessiva di €. 140.000,00 (capitale €. 78.753,98), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data 15.12.2009 rep. 10129 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mappali 78 e 283.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 23.12.2009 ai nn. 49232/11647 a favore di Banca Santo Stefano Credito Coop. Martellago Ve Scarl contro [REDACTED]

[REDACTED] per la somma complessiva di €. 100.000,00 (capitale €. 51.804,93), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data 15.12.2009 rep. 10129 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mappali 78 e 283.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Trascrizione in data 31.7.2009 ai nn. 29882/16907 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] – Atto di pignoramento immobili in data 17.6.2009 rep. 270/2009 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mappali 78 e 283.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Trascrizione in data 17.12.2009 ai nn. 48096/26800 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] – Atto di pignoramento immobili in data 24.10.2009 rep. 511 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mappali 78 e 283.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Trascrizione in data 12.5.2010 ai nn. 18420/10936 a favore di Banca Santo Stefano Credito Coop. Martellago Ve Soc. Coop. contro [REDACTED] [REDACTED] – Atto di pignoramento immobili in data 17.3.2010 rep.119 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mappali 78 e 283.

*Costo necessario per la cancellazione : € 262,00*

*Le spese relative ai vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento ammontano ad € 1.834,00.*

## **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

### **a) Descrizione dei beni**

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, in Comune di Santa Maria di Sala (Ve), Località Caselle.

L'accesso ai beni, anche per il passaggio di eventuali mezzi agricoli, avviene da Via Cognaro n. 62 attraverso un passaggio carrabile posto ad ovest di un edificio rurale (mapp. 583).

**NB** Si precisa che l'atto di compravendita non menziona la presenza di servitù di passaggio a favore dei terreni.

L'appezzamento di terreno agricolo della superficie complessiva catastale di Ha. 1.48.60, è ubicato a ridosso della zona residenziale edificata su Via Cognaro.

Il fondo si presenta come un unico corpo di forma regolare e risulta in parte contornato da fossati occorrenti per lo scolo e l'attingimento dell'acqua.

La giacitura del terreno è pressochè piana e la sistemazione è quella tipica delle campagne venete.

Attualmente l'appezzamento di terreno risulta coltivato a soia (*v. allegato n 6 – documentazione fotografica*).

### **b) Valutazione dei beni**

Per la valutazione dei beni lo scrivente è ricorso al METODO COMPARATIVO essendo a conoscenza dei valori espressi dal mercato per terreni simili, dopo aver tenuto conto di tutte le caratteristiche specifiche che, nel loro insieme, possono

incidere sull'enunciazione del valore finale di stima.

Considerate le caratteristiche dell'appezzamento di terreno, la localizzazione, l'accessibilità, i vincoli di Prg, si stima il seguente valore commerciale:

mq. 14.860 x €. 8,00/mq. = €. 118.880,00.=

Al valore di stima vanno detratte le spese preventivate per:

- cancellazione delle formalità pregiudizievoli €. 1.834,00

Pertanto:

€. 118.880,00 - €. 1.834,00. = €. 117.046,00.

**Il valore finale di stima del bene al netto delle spese risulta pertanto di €. 117.046,00.=** (diconsi euro centodiciassetemilaquarantasei/00).

#### **IMPOSTA DI REGISTRO O IVA**

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro in quanto gli esecutati sono soggetti privati.

\*\*\*\*\*

#### **9° LOTTO – Terreni agricoli Villanova di Camposampiero (Pd)**

(Fg. 6 - mappali 379 – 757 - Proprietà )

Trattasi di due lotti di terreno formanti un unico corpo situati nella frazione di Villanova di Camposampiero (Pd).

I beni si trovano nelle immediate vicinanze del centro (dietro la chiesa) a ridosso di una zona residenziale.

I beni sono facilmente raggiungibili e prospettano su Via Piovega Nord.

Confini: Il mappale 379 avente superficie di Ha. 0.18.20 ed il mappale 757 avente superficie di Ha. 0.00.85, confinano procedendo da Nord verso Est:

- a Nord, con mapp. 378;

- ad Est con i mapp.li 860, 863, 834 e 833;
- a Sud con i mapp.li 305, 759 e 867;
- ad Ovest con il mapp. 335.

(si allega estratto planimetrico Catasto Terreni – allegato n 1)

#### Dati catastali:

Presso l’Agenzia del Territorio di Padova, **Catasto Terreni**, figura intestata la ditta

**[REDACTED]** proprietario per la quota di 6/9 e **[REDACTED]**

**[REDACTED]** proprietarie per la quota di 1/9.

I terreni sono così individuati:

- Comune di Villanova di Camposampiero – Fg. 6 – mapp. 379 – Semin. Arbor. – Classe 1 – Ha. 0.18.20 – R.D. €.18,71 – R.C. €.11,28 (vedi allegato n. 2).
- Comune di Villanova di Camposampiero – Fg. 6 – mapp. 757 – Semin. Arbor. – Classe 1 – Ha. 0.00.85 – R.D. €.0,87 – R.C. €.0,53 (vedi allegato n. 3).

#### Destinazione urbanistica

Il P.R.G. del Comune di Villanova di Camposampiero, aggiornato a novembre 2009, destina i beni come segue (vedi allegato n.4):

mapp. 379 – Zona agricola “Sottozona E3”

mapp. 757 – Zona residenziale C1

#### Stato di possesso

I beni sono pervenuti alle signore **[REDACTED]**

per la quota di 1/9 ciascuna e **[REDACTED]** per la quota di 6/9 mediante

Atto di Successione in data 4.4.2007 rep. 544/9/1 dell’Ufficio del Registro di

Padova, trascritto a Padova in data 1.8.2007 ai nn. 42965/22382

I terreni sono coltivati da terzi senza alcun tipo di contratto pertanto ai fini della

*stima saranno considerati liberi.*

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

a) Vincoli a carico dell'acquirente

Domande giudiziali e sequestri : non risultano.

Atti di asservimento urbanistici : non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge : non risultano.

Altri pesi e limitazioni d'uso - : non risultano.

b) Vincoli e oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 23.12.2009 ai nn. 49231/11646 a favore di Banca Santo Stefano Credito Coop. Martellago Ve Scarl contro [REDACTED] e [REDACTED] per la somma complessiva di €. 140.000,00 (capitale €. 78.753,98), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data 15.12.2009 rep. 10129 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mapp.li 379 e 757.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Trascrizione in data 12.5.2010 ai nn. 18420/10936 a favore di Banca Santo Stefano Credito Coop. Martellago Ve Soc. Coop. contro [REDACTED] - Atto di pignoramento immobili in data 17.3.2010 rep. 119 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mapp.li 379 e 757

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

Le spese relative ai vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento ammontano ad €. 524,00.

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

a) Descrizione dei beni

Trattasi di due lotti di terreno situati nella frazione di Villanova di Camposampiero in provincia di Padova, formanti un unico corpo di forma regolare..

I beni si trovano nelle immediate vicinanze del centro (dietro la chiesa) a ridosso di una zona residenziale di recente formazione.

I beni sono facilmente raggiungibili e prospettano su Via Piovega Nord.

L'appezzamento di terreno presenta una recinzione sul confine sud , mentre lungo i confini ovest e nord è delimitato da trosi; il confine est, prospiciente Via Piovega Nord non è recintato.

La giacitura del terreno è pressochè piana.

Attualmente il terreno risulta coltivato a mais. *(vedi allegato n. 5 - doc. fotografica)*

b) Valutazione dei beni

Per la valutazione dei beni lo scrivente è ricorso al METODO COMPARATIVO essendo a conoscenza dei valori espressi dal mercato per terreni simili, dopo aver tenuto conto di tutte le caratteristiche specifiche che, nel loro insieme, possono incidere sull'enunciazione del valore finale di stima.

Considerate le caratteristiche dell'appezzamento di terreno, la destinazione di PRG, la localizzazione ed il potenziale grado di trasformabilità dell'area, si stima il seguente valore commerciale:

mq. 1905 x € 15,00/mq. = € 28.575,00.=

Essendo la signora Contin Rosanna proprietaria per la quota di 1/9 il valore sarà:

€ 28.575,00 : 9 = € 3.175,00 (diconsi euro tremilacentosettantacinque/00).

Al valore di stima vanno detratte le spese preventivate per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli di € 524,00

Pertanto:

€. 3175,00 - €. 524,00. = €. 2.651,00.

**Il valore finale di stima del bene al netto delle spese risulta pertanto di €.  
2.651,00.=**

#### **IMPOSTA DI REGISTRO O IVA**

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro in quanto l'esecutata è un soggetto privato.

\*\*\*\*\*

#### **10° LOTTO – Terreni agricoli Pianiga (Ve)**

(Fig. 16 – mapp.li 25 – 224 - Proprietà )

Trattasi di due lotti di terreno agricolo formanti un unico corpo situati sui bordi del confine comunale di Pianiga, località Murrelle vecchia e prospettanti su Via Cornara. Arrivati in località Murrelle, a circa 8 chilometri dal centro di Pianiga, prendendo Via Cornara e costeggiando lo scolo comunale Volpino, alla fine della strada si giunge ai terreni in oggetto.

Confini Confini: Il mappale 224 avente superficie di Ha. 0.10.80 ed il mappale 25 avente superficie di Ha. 0.39.20, confinano procedendo da Nord verso Est:

- a Nord, con confine comunale;
- ad Est con i mappali n° 23, 387, 240 e 389;
- a Sud con il mapp. n° 389;
- ad Ovest con il mapp. n° 22.

*(si allega estratto planimetrico Catasto Terreni – allegato n 1)*

#### **Dati catastali**

Presso l'Agenzia del Territorio di Venezia, **Catasto Terreni**, figura intestata la ditta

**[REDACTED] proprietari per la quota di ½ ciascuno.**

I beni sono così individuati :

- Comune di Pianiga – Fg. 16 – mapp. 25 – Semin. – classe 2 – Ha. 0.39.20 – R.D. €28,56 – R.A. €18,22 (*vedi allegato n. 2*)

- Comune di Pianiga – Fg. 16 – mapp. 224 AA – Vigneto – classe 1 – Ha. 0.01.80 – R.D. €1,73 – R.A. €1,25

- Comune di Pianiga – Fg. 16 – mapp. 224 AB – Seminat. – classe 3 – Ha. 0.09.00 – R.D. €5,71 – R.A. €3,72 (*vedi allegato n. 3*)

#### Destinazione urbanistica

Il P.R.G. del Comune di Pianiga destina i beni a Zona agricola “sottozona E2”.

L’area è anche gravata da vincolo derivante da elettrodotto e corsi d’acqua.

Il recente P.A.T. vigente nel comune di Pianiga conferma di fatto la destinazione urbanistica ed i gravami di servitù di cui sopra.

L’area risulta inoltre sottoposta a vincolo ambientale

(*vedi certif. destinazione urbanistica - allegato n. 4*)

#### Stato di possesso

I beni sono pervenuti ai signori **[REDACTED]** mediante Atto di Compravendita in data 27.8.1976 rep. 20329 Notaio Umberto Menegatti di Padova, trascritto a Padova in data 28.9.1976 ai nn. 13823/10763 (*v. allegato n 5*).

*NB. Nell'atto di compravendita si specifica che il fondo è gravato da servitù di passaggio sulla capezzagna lungo il confine nord e lungo il confine est sulla capezzagna posta a cavallo.*

I terreni sono coltivati da terzi senza alcun tipo di contratto pertanto ai fini della stima saranno considerati liberi.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

a) Vincoli a carico dell'acquirente

Domande giudiziali e sequestri : non risultano.

Atti di asservimento urbanistici : non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge : non risultano.

Altri pesi e limitazioni d'uso - : non risultano.

b) Vincoli e oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 30.7.2009 ai nn. 29787/6772 a favore della Banca di Credito Coop. Del Veneziano Soc.Coop. contro [REDACTED] e [REDACTED] per la somma complessiva di €. 500.000,00 (capitale €. 291.315,33), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia sezione staccata di Dolo in data 14.7.2009 rep. 1666 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mappali 224 e 25.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 23.12.2009 ai nn. 49232/11647 a favore della Banca di Credito Coop. Del Veneziano Soc.Coop. contro [REDACTED] [REDACTED] per la somma complessiva di €. 100.000,00 (capitale €. 51.804,93), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data 15.12.2009 rep. 10129 gravante sui sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mappali 224 e 25.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00.*

- Trascrizione in data 12.5.2010 ai nn. 18420/10936 a favore di Banca Santo Stefano Credito Coop. Martellago Ve Soc. Coop. contro [REDACTED] [REDACTED] - Atto di pignoramento immobili in data

17.3.2010 rep.119 gravante sui beni oggetto di esecuzione tra cui i mapp.li 25 e 224.

*Costo necessario per la cancellazione : €. 262,00*

*Le spese relative ai vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento ammontano ad €. 786,00.*

## **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

### **a) Descrizione dei beni**

Trattasi di due lotti di terreno formanti un unico corpo di forma regolare situati in Comune di Pianiga località Murelle vecchia.

I beni sono facilmente raggiungibili attraverso una piccola strada sterrata che termina sulla proprietà.

L'appezzamento di terreno, lungo il confine ovest è delimitato da trosi; la giacitura del terreno è pressochè piana.

Si evidenzia che nell'angolo nord ovest è posto un traliccio di alta tensione.

Attualmente il terreno risulta coltivato a soia

*(vedi allegato n. 6 -. doc. fotografica)*

### **b) Valutazione dei beni**

Per la valutazione dei beni lo scrivente è ricorso al METODO COMPARATIVO essendo a conoscenza dei valori espressi dal mercato per terreni similari, dopo aver tenuto conto di tutte le caratteristiche specifiche che, nel loro insieme, possono incidere sull'enunciazione del valore finale di stima.

Considerate le caratteristiche dell'appezzamento di terreno, la localizzazione, la destinazione urbanistica ed i vincoli di servitù, si stima il seguente valore commerciale:

mq. 5000 x €. 7,00/mq. = €. 35.000,00.=

Al valore di stima vanno detratte le spese preventivate per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli di €. 786,00

Pertanto:

€. 35.000,00 - €. 786,00. = €. 34.214,00.

**Il valore finale di stima del bene al netto delle spese risulta pertanto di €. 34.214,00.=**

#### **IMPOSTA DI REGISTRO O IVA**

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro in quanto gli esecutari sono soggetto privato.

\*\*\*\*\*

#### **11° LOTTO - Appartamento e garage Sottomarina di Chioggia – Via Esperia 8**

( Fg. 40 – mappali 937 sub 2 – sub 16 - Proprietà 

Trattasi di appartamento al piano terra e garage al piano interrato, facenti parte di un edificio residenziale di tre piani fuori terra chiamato “Palazzina Wilma”, composto da 16 appartamenti, in Comune di Chioggia (Ve), Sottomarina Via Esperia 8.

I beni si trovano nell'immediata vicinanza del lungomare di Sottomarina di Chioggia, in una zona prettamente residenziale.

Data la centralità l'abitazione usufruisce dei principali mezzi di trasporto pubblico nonché di tutte le principali attrezzature e servizi di base.

Confini: L'appartamento confina a Nord con muri perimetrali, ad Est e a Sud con altre proprietà, ad Ovest con muri perimetrali.

Il garage confina a Nord con muri perimetrali, ad Est con altra proprietà, a Sud con parte comune ed altra proprietà e ad Ovest con muri perimetrali.

Il mappale n° 937 del Catasto Terreni, ove sorge il fabbricato, avente superficie di

mq. 770, confina procedendo da Nord verso Est:

- a Nord, con i mappali n° 564 e 561;
- ad Est, con altro foglio di mappa;
- a Sud, con i mapp. n° 525 e 580;
- ad Ovest, con mapp. 938.

*(si allega estratto planimetrico Catasto Terreni – allegato n 1)*

Dati catastali (Catasto Fabbricati):

Presso l’Agenzia del Territorio di Chioggia, **Catasto Fabbricati**, figura intestata la ditta  **proprietari per la quota di ½ ciascuno.**

I beni sono così individuati :

- Comune di Chioggia - Fg. 40 - mapp. n° 937 sub 2 – Località zona demaniale - Piano T- Cat. A/3 – Cl. 5 – vani 3,5 - R.C. €. 325,37 *(vedi allegati n. 2 – 2a)*
- Comune di Chioggia - Fg. 40 - mapp. n° 937 sub 16 – Località zona demaniale - Piano S1- Cat. C/6 – mq. 18 - R.C. €. 62,28 *(vedi allegati n. 3 – 3a)*

Caratteristiche e destinazione della zona

I beni si trovano nella zona balneare di Sottomarina, a pochi metri dalla spiaggia. Fanno parte di una zona prevalentemente ad uso residenziale, completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari di base.

Regolarità urbanistica edilizia

I beni sono legittimati dai seguenti atti:

- Licenza Edilizia n. 4553 del 30/4/1973 *(v. allegato n 4)*;
- Dichiarazione di abitabilità presentata in data 11/3/1975 – prot. 11/75 *(v. all. n 5)*;
- Concessione in sanatoria n. 347/06 del 7/12/2006 per realizzazione veranda

*(v. allegato n 6).*

Il confronto tra lo stato rilevato e la Licenza Edilizia di cui sopra non evidenzia variazioni significative ad eccezione dell'area di pertinenza in dotazione dell'appartamento correttamente individuata nell'atto di compravendita e nelle planimetrie catastali.

#### Stato di possesso

I beni sono pervenuti ai signori [REDACTED] mediante Atto di Compravendita in data 11/12/1976 rep. 4501 Notaio Angelo Guerrini di Chioggia, trascritto a Chioggia in data 7.1.1977 ai nn. 95/68. *(v. allegato n 7).*

L'abitazione è usata come casa di vacanza dagli esecutari pertanto ai fini della stima i beni saranno considerati liberi.

#### Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

a) Vincoli a carico dell'acquirente

Domande giudiziali e sequestri : non risultano.

Atti di asservimento urbanistici : non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge : non risultano.

Altri pesi e limitazioni d'uso - Conservatoria dei Reg.Imm. di Padova : non risultano.

b) Vincoli e oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 3.8.2009 ai nn. 4365/955 a favore della Banca di Credito Coop. Del Veneziano Scarl contro [REDACTED] per la somma complessiva di €. 150.000,00 (capitale €. 150.000,00), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia sezione staccata di Dolo in data 14.7.2009 rep. 1666/1

gravante sui beni siti in Chioggia Ve Fg. 40 – mapp.li 937 sub 2 e 937 sub 16.

*Costo necessario per la cancellazione : € 844,00.*

- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data 29.12.2009 ai nn. 7238/1632 a favore di Banca Santo Stefano Credito Coop. contro [REDACTED] per la somma complessiva di € 100.000,00 (capitale € 51.804,93), in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Venezia in data 15.12.2009 rep. 10129 gravante sui beni siti in Chioggia Ve Fg. 40 – mapp.li 937 sub 2 e 937 sub 16.

*Costo necessario per la cancellazione : € 594,00*

- Trascrizione in data 10.5.2010 ai nn. 2882/1820 a favore di Banca Santo Stefano Credito Coop. Martellago Ve Scarl contro [REDACTED] - Atto di pignoramento immobili in data 17.3.2010 rep. 119/1 gravante sui beni siti in Chioggia Ve Fg. 40 – mapp.li 937 sub 2 e 937 sub 16.

*Costo necessario per la cancellazione : € 262,00*

- Trascrizione in data 20.7.2010 ai nn. 4354/2735 a favore di Banca Santo Stefano Credito Coop. Martellago Ve Scarl contro [REDACTED] - Atto di pignoramento immobili in data 31.5.2010 rep. 282/1 gravante sui beni siti in Chioggia Ve Fg. 40 – mapp.li 937 sub 2 e 937 sub 16.

*Costo necessario per la cancellazione : € 262,00*

*Le spese relative ai vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento ammontano ad € 1.962,00.*

#### **SPESE DI GESTIONE - CONDOMINIALI**

Il Condominio Wilma, è amministrato da [REDACTED]  
[REDACTED]

L'amministratore ha provveduto ad inviare il seguente prospetto:

-importo annuo spese fisse di gestione : €. 285,00

-spese straordinarie già deliberate : nessuna

-spese scadute non pagate : nessuna

-cause in corso : nessuna

I millesimi di proprietà dell'appartamento sono 65,62

I millesimi di proprietà del garage sono 9,82 (v. allegato n 8)

### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

#### **a) Descrizione dei beni**

Trattasi di appartamento al piano terra e garage al piano interrato, facenti parte di un edificio residenziale di tre piani fuori terra chiamato "Palazzina Wilma", composto da 16 appartamenti, in Comune di Chioggia (Ve), Sottomarina Via Esperia 8.

L'edificio, è caratterizzato all'esterno dagli intonaci di facciata, dai serramenti in legno (alcuni con controfinestre in alluminio anodizzato), dagli avvolgibili in pvc.

Attraverso una rampa in comune con il fabbricato adiacente, avente accesso da Via Esperia, si raggiunge il piano interrato dove si trovano i garage.

L'appartamento a piano terra, accessibile dall'ingresso condominiale, gode in proprietà esclusiva di una grande terrazza ad uso esclusivo (lato nord) collegata ad un'area scoperta di pertinenza con varie alberature ornamentali (lato ovest).

Sul lato nord è stata realizzata una veranda (v. sanatoria edilizia sopracitata) ricavata sotto la terrazza soprastante, attraverso la quale si accede allo scoperto esclusivo completamente recintato mediante muretto e rete (h. 2,30 mt. circa).

L'immobile è composto cucina/soggiorno, due camere, bagno e veranda.

L'altezza interna risulta di mt. 2,80.

La superficie netta di ciascun locale è la seguente:

cucina/sogg.	mq.	12,00
camera 1	mq.	9,13
camera 2	mq.	9,45
bagno	mq.	<u>2,47</u>
TOTALE	MQ.	33,05
Veranda	mq.	3,60
Terrazza	mq.	32,78
Scoperto	mq.	45,71

La superficie lorda complessiva del bene risulta di **mq. 54,52**.

(superficie calcolata compresi i muri perimetrali, ½ dei muri confinanti ed 1/3 della terrazza in uso esclusivo, escluso scoperto di pertinenza).

Per quanto riguarda le finiture interne si evidenzia che i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di vario formato e colore, come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina; la veranda, in alluminio anodizzato, ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica. Il portoncino d'ingresso e le porte interne sono in legno.

Il bagno è dotato di doccia, lavabo, vaso e bidet.

Essendo un appartamento turistico, non è presente l'impianto di riscaldamento; la produzione di acqua calda è assicurata da un boiler elettrico. Nella zona giorno è presente un mobiletto a pompa di calore fan-coil per il raffrescamento.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico di tipo tradizionale.

L'abitazione si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

*(v. allegato n. 9 - doc. fotografica).*

Il garage al piano interrato, scendendo dalla rampa, è il primo sul lato nord della corsia di scorrimento. Ha un'altezza interna di mt. 2,50 ed una superficie lorda di

mq. 18,00. il pavimento è in cemento ed il portone è in ferro con apertura manuale.

b) Valutazione dei beni

Per la valutazione dei beni lo scrivente è ricorso al METODO COMPARATIVO essendo a conoscenza dei valori espressi dal mercato per immobili simili, dopo aver tenuto conto di tutte le caratteristiche specifiche che, nel loro insieme, possono incidere sull'enunciazione del valore finale di stima.

Considerate le caratteristiche dell'immobile, la localizzazione in zona balneare, la vicinanza alla spiaggia, il mediocre stato d'uso e di manutenzione, la terrazza esterna in uso privato e la buona dotazione di scoperto pertinenziale, si stima il seguente valore commerciale:

mq. 54,52 (abitazione) x € 1.850,00/mq. =	€ 100.862,00.=
mq 18,00 (garage) a corpo =	€ <u>25.000,00.=</u>
si stima complessivamente	€ 125.862,00.=

Al valore di stima vanno detratte le spese preventivate per:

- cancellazione delle formalità pregiudizievoli € 1.962,00

Pertanto:

€ 125.862,00 - € 1.962,00. = € 123.900,00.

**Il valore finale di stima dell'immobile al netto spese risulta pertanto di €.**

**123.900,00.=** (diconsi euro centoventitremilanovecento/00).

Si precisa che il bene non è divisibile.

**IMPOSTA DI REGISTRO O IVA**

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro in quanto gli esecutati sono soggetti privati.

\*\*\*\*\*

## PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI BENI

Si riporta il seguente prospetto riassuntivo dei beni:

### 1° LOTTO – *Abitazione S. Maria di Sala – Via Noalese 190/A*

Quota soggetta ad esecuzione : intera

(Proprietà 1/2 [redacted] – 1/2 [redacted])

#### Identificazione catastale

- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 160 sub 9 – Via Noalese  
190/A - Piano T e 1 - Cat. A/3 – Cl. 2 – vani 5,5 - R.C. €. 240,52

Valore stimato dei beni (al netto spese): €. 97.537,00

### 2° LOTTO – *Abitazione S. Maria di Sala – Via Noalese 190/A*

Quota soggetta ad esecuzione : intera

(Proprietà 1/2 [redacted] – 1/2 [redacted])

#### Identificazione catastale

- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 160 sub 2 – Via Noalese -  
Piano T - Cat. C/1 – Cl. 4 – mq. 161 - R.C. €. 1.496,69

Valore stimato dei beni (al netto spese): €. 120.947,31

### 3° LOTTO – *Uffici, magazzino e deposito in. S. Maria di Sala – Via Noalese 190/A*

Quota soggetta ad esecuzione : intera

(Proprietà 1/2 [redacted] – 1/2 [redacted])

#### Identificazione catastale

- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 160 sub 1 – Via Noalese  
190/A - Piano T - Cat. C/2 – Cl. 8 – mq. 200 - R.C. €. 175,60
- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 160 sub 8 – Via Noalese  
190/A - Piano T - Cat. C/1 – Cl. 5 – mq. 42 - R.C. €. 455,51

- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 237 sub 2 – Via Noalese 190/A - Piano T - Cat. D/1 - R.C. €. 433,82 (*vedi allegati n. 4 – 4a*)
- C.T. - Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 261 – vigneto – Classe 1 – Ha. 0.00.70 – R.D. €. 0,67 – R.A. €. 0,49
- C.T. - Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 262 – vigneto – Classe 1 – Ha. 0.00.50 - R.D. €. 0,48 – R.A. €. 0,35

Valore stimato dei beni (al netto spese): € 219.007,31

**4° LOTTO – Capannoni S. Maria di Sala – Via Noalese 190 e Via Salgari**

Quota soggetta ad esecuzione : intera

(mapp. 416 - Proprietà [redacted] mappali 460 e 459 – proprietà [redacted] e [redacted] usufruttuari e [redacted] nudo proprietario)

Identificazione catastale

- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 416 – Via Noalese - Piano T - Cat. D/1 - R.C. €. 2.448,01
- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 460 – Via Noalese 190 - Piano T - Cat. D/1 - R.C. €. 2.117,47
- C.T. - Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 459 – Semin. arbor. – Ha. 0.52.30 – R.D. €. 38,10 – R.A. 24,31

Valore stimato dei beni (al netto spese): € 812.390,00

**5° LOTTO – Abitazione rurale e magazzino – Via E. Salgari 13 – S. Maria di Sala**

Quota soggetta ad esecuzione : intera

(Proprietà [redacted] e [redacted] usufruttuari – [redacted] nudo proprietario)

Identificazione catastale

- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 650 sub 2 – Via E. Salgari  
13 - Piano T e 1 - Cat. A/4 – Cl. 1 – vani 4 - R.C. €. 144,61
- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 650 sub 3 – Via E. Salgari  
13 - Piano T - Cat. C/2 – Cl. 1 – mq. 32 - R.C. €. 8,76

Valore stimato dei beni (al netto spese): **€. 50.462,00**

**6° LOTTO – Abitazione unifamiliare S. Maria di Sala - Via Noalese 188/A**

Quota soggetta ad esecuzione : intera

(Proprietà 1/2 ██████████ – 1/2 ██████████)

Identificazione catastale

- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 76 sub 4 – Via Noalese  
188/A - Piano T e 1 - Cat. A/2 – Cl. 1 – vani 7 - R.C. €. 325,37

Valore stimato dei beni (al netto spese): **€. 237.426,00**

**7° LOTTO – Abitazione unifamiliare S. Maria di Sala - Via Noalese 156 - 188**

Quota soggetta ad esecuzione : intera

(Proprietà 1/2 ██████████ – 1/2 ██████████)

Identificazione catastale

- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 455 sub 2 – Via Noalese  
156 - Piano T e 1 - Cat. A/3 – Cl. 1 – vani 8 - R.C. €. 252,03
- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 455 sub 3 – Via Noalese 156  
- Piano T e 1 - Cat. C/2 – Cl. 1 – mq. 109 - R.C. €. 29,84
- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 14 - mapp. n° 455 sub 4 – Via Noalese 188 -  
Piano T – Variazione dello scoperto

Valore stimato dei beni (al netto spese): **€. 125.601,00**

**8° LOTTO – Terreni agricoli Santa Maria di Sala**

Quota soggetta ad esecuzione : intera

(Proprietà [redacted] e [redacted] usufruttuari - [redacted] nudo proprietario)

Identificazione catastale

- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 24 - mapp. n° 78 AA – Semin. – Classe 2 - Ha. 1.10.00 - R.D. €. 80,13 – R.A. €. 51,13
- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 24 - mapp. n° 78 AB – Semin. arbor- Classe 2 - Ha. 0.10.00 - R.D. €. 7,28 – R.A. €. 4,65
- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 24 - mapp. n° 283 AA – Semin. – Classe 2 - Ha. 0.26.00 - R.D. €. 18,94 – R.A. €. 12,09
- Comune di Santa Maria di Sala - Fg. 24 - mapp. n° 283 AB – Semin. arbor- Classe 2 - Ha. 0.02.60 - R.D. €. 1,89 – R.A. €. 1,21

Valore stimato dei beni (al netto spese): €. 117.046,00

9° LOTTO – Terreni in Comune di Villanova di Camposampiero (Pd)

Quota soggetta ad esecuzione : 1/9

(Proprietà [redacted] 1/9 – [redacted] 1/9 – [redacted] 1/9 – [redacted] 5/9)

Identificazione catastale

- Comune di Villanova di Camposampiero – Fg. 6 – mapp. 379 – Semin. Arbor. – Classe 1 – Ha. 0.18.20 – R.D. €.18,71 – R.C. €.11,28 (vedi allegato n. 2).
- Comune di Villanova di Camposampiero – Fg. 6 – mapp. 757 – Semin. Arbor. – Classe 1 – Ha. 0.00.85 – R.D. €.0,87 – R.C. €.0,53 (vedi allegato n. 3).

Valore stimato dei beni (al netto spese): €. 2.651,00

10° LOTTO – Terreni agricoli Pianiga

Quota soggetta ad esecuzione : intera

(Proprietà 1/2 [redacted] - 1/2 [redacted])

Identificazione catastale

- Comune di Pianiga - Fg. 16 - mapp. 25 - Semin. - classe 2 - Ha. 0.39.20 - R.D. €.28,56 - R.A. €.18,22

- Comune di Pianiga - Fg. 16 - mapp. 224 AA - Vigneto - classe 1 - Ha. 0.01.80 - R.D. €.1,73 - R.A. €.1,25

- Comune di Pianiga - Fg. 16 - mapp. 224 AB - Semin. - classe 3 - Ha. 0.09.00 - R.D. €.5,71 - R.A. €.3,72

Valore stimato dei beni (al netto spese): €. 34.214,00

11° LOTTO - Abitazione e garage Chioggia Ve

Quota soggetta ad esecuzione : intera

(Proprietà 1/2 [redacted] - 1/2 [redacted])

Identificazione catastale

- Comune di Chioggia - Fg. 40 - mapp. n° 937 sub 2 - Località zona demaniale - Piano T- Cat. A/3 - Cl. 5 - vani 3,5 - R.C. €. 325,37

- Comune di Chioggia - Fg. 40 - mapp. n° 937 sub 16 - Località zona demaniale - Piano S1- Cat. C/6 - mq. 18 - R.C. €. 62,28

Valore stimato dei beni (al netto spese): €. 123.900,00

\*\*\*\*\*

Tanto riferisce lo scrivente in esito all'incarico ricevuto e consegna la presente relazione peritale, allegando il Verbale di giuramento del 14/10/2010.

In fede

IL CTU

Venezia-Mestre, 30 maggio 2011

arch. Maurizio Papini

(DOC/TRIB./EI 176-10/REL.)

## **ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- A. Stralcio PRG Comune S. Maria di Sala
- B. Stralcio P.A.T. Comune S. Maria di Sala
- C. Schema planimetrico Lotti da 1 a 5

### **LOTTO 1**

- 1. Estratto planimetrico (Catasto Terreni)
- 2. Visura abitazione
- 2a. Planimetria abitazione
- 3. Licenza Edilizia n. 394 del 15.12.1959
- 4. C.E. n. 5973/3 del 21.11.2001
- 5. Contratto di locazione commerciale del 2.11.2010
- 6. Documentazione fotografica

### **LOTTO 2**

- 1. Estratto planimetrico (Catasto Terreni)
- 2. Visura abitazione
- 2a. Planimetria abitazione
- 3. Licenza Edilizia n. 394 del 15.12.1959
- 4. C.E. n. 5973/3 del 21.11.2001
- 5. Contratto di locazione commerciale del 2.11.2010
- 6. Documentazione fotografica

### **LOTTO 3**

- 1. Estratto planimetrico (Catasto Terreni)
- 2. Visura mapp. 160 sub 1

- 2a. Planimetria mapp. 160 sub 1
3. Visura mapp. 160 sub 8
- 3a. Planimetria mapp. 160 sub 8
4. Visura mapp. 237 sub 2
- 4a. Planimetria mapp. 237 sub 2
5. Visura mapp. 261
6. Visura mapp. 262
7. Licenza Edilizia n. 394 del 15.12.1959
8. C.E. in sanatoria n. 5959 del 12.5.97
9. C.E. n. 5973/2 del 4.2.1999
10. C.E. n. 5973/3 del 21.11.2001
11. Atto di compravendita
12. Documentazione fotografica
13. Contratto di locazione commerciale del 2.11.2010

#### **LOTTO 4**

1. Estratto planimetrico (Catasto Terreni)
2. Visura mapp. 416
- 2a. Planimetria mapp. 416
3. Visura mapp. 460
- 3a. Planimetria mapp. 460
4. Visura mapp. 459
5. C.E. in sanatoria n. 5959 del 12.5.97
6. C.E. n. 5973/3 del 21.11.2001
7. C.E. n. 8018 del 9.1.2003

8. Atto di compravendita
9. Documentazione fotografica
10. Certificato destinazione urbanistica
11. Contratto di locazione commerciale del 2.11.2010

**LOTTO 5**

1. Estratto planimetrico (Catasto Terreni)
2. Visura mapp. 650 sub 2
- 2a. Planimetria mapp. 650 sub 2
3. Visura mapp. 650 sub 3
- 3a. Planimetria mapp. 650 sub 3
4. Scheda edificio
5. Atto di compravendita
6. Documentazione fotografica

**LOTTO 6**

1. Estratto planimetrico (Catasto Terreni)
2. Visura mapp. 76 sub 4
- 2a. Planimetria mapp. 76 sub 4
3. C.E. in sanatoria n. 6257 del 9.10.1997
4. Atto di compravendita
5. Contratto di locazione
6. Documentazione fotografica

**LOTTO 7**

1. Estratto planimetrico (Catasto Terreni)
2. Visura mapp. 455 sub 2

2a. Planimetria mapp. 455 sub 2

3. Visura mapp. 455 sub 3

3a. Planimetria mapp. 455 sub 3

4. Visura mapp. 455 sub 1

5. Atto di compravendita

6. Documentazione fotografica

### **LOTTO 8**

1. Estratto planimetrico (Catasto Terreni)

2. Visura mapp. 78

3. Visura mapp. 283

4. Certificato destinazione urbanistica

5. Atto di compravendita

6. Documentazione fotografica

### **LOTTO 9**

1. Estratto planimetrico (Catasto Terreni)

2. Visura mapp. 379

3. Visura mapp. 757

4. N.T.A. Comune di Villanova

5. Documentazione fotografica

### **LOTTO 10**

1. Estratto planimetrico (Catasto Terreni)

2. Visura mapp. 25

3. Visura mapp. 224

4. Certificato destinazione urbanistica

5. Atto di compravendita
6. Documentazione fotografica

**LOTTO 11**

1. Estratto planimetrico (Catasto Terreni)
2. Visura mapp. 937 sub 2
- 2a. Planimetria mapp. 937 sub 2
3. Visura mapp. 937 sub 16
- 3a. Planimetria mapp. 937 sub 16
4. L.E. n. 4553 del 30.4.1974
5. Dichiarazione abitabilità
6. Sanatoria n. 347/06 del 7.12.2006
7. Atto di compravendita
8. Spese condominiali
9. Documentazione fotografica

\*\*\*\*\*