

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA  
SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO:

[REDACTED]  
con sede legale in [REDACTED] A,  
via [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO  
CURATORE

dott.ssa **MANUELA ELBURGO**  
dott.ssa **ALESSIA ARPI**

Fallimento nr.

**147/2020**

La sottoscritta arch. Chiara Scapin, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1702, nominato esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare R.G. 299/2013 c/o Tribunale di Venezia, e perito stimatore su istanza del curatore dott.ssa Alessia Arpi presso codesto Tribunale con autorizzazione del 14.4.2021 relativamente all'integrazione della perizia di stima collegata alla suddetta Esecuzione immobiliare ed in particolare relativamente al mappale 1172 del foglio 19 del comune di Santa Maria di Sala allora non ricompreso nella procedura ma rientrante nel lotto urbanistico individuato col nr. 12, fermo restando quanto già esposto nella perizia suddetta, effettuati gli opportuni accertamenti presso gli uffici pubblici, Agenzia delle Entrate e sopralluoghi, ritiene di poter redigere la presente relazione integrativa come segue:

a) INTESTAZIONE CATASTALE DEL BENE:

[REDACTED]  
con sede in F [REDACTED]  
via [REDACTED]  
p.iva C [REDACTED]

b) INDIVIDUAZIONE DEL BENE:

L'area individuata al foglio 19 mappale 1172 di complessivi catastali 111 sita in frazione Caselle di Santa Maria di Sala, costituisce col mappale 1002 il lotto urbanistico nr. 12 ricompreso nel piano di lottizzazione residenziale denominato "Rivale" autorizzato dal comune di Santa Maria di Sala con C.E. n. 8639 del 15.7.2005 e successive varianti.

L'area che ricade nel vigente strumento urbanistico in zona "Residenziale di espansione C2" costituisce di fatto l'unghia interna del fossato di via Rivale, si situa per l'appunto tra via Rivale e via Salieri e risulta ad oggi urbanizzata. L'area risulta di fatto edificabile solo riunita al mappale 1002.



**c) REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI:**

dalle verifiche effettuate presso gli Uffici dello Sportello Unico dell'Edilizia Privata del comune di Santa Maria di Sala relative alle pratiche urbanistiche risultano rilasciati anche per il terreno *de quo* i seguenti titoli edilizi:

- C.E. 8639 del 15/07/2005 intestata a [REDACTED] e altri per la realizzazione di un Piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "RIVALE"
- C.E. 8639/2 del 14/09/2006 intestata a [REDACTED] (COMPARTO A) per V.C.O. per modifiche volumetriche, alla suddivisione dei lotti e alla sistemazione urbanistica.
- C.E. 8639/3 del 15/09/2006 intestata a [REDACTED] (COMPARTO A) per V.C.O. per modifiche volumetriche, alla suddivisione dei lotti e alla sistemazione urbanistica.
- C.E. 8639/4 del 03/12/2007 intestata a [REDACTED] (COMPARTO A) per V.C.O. per modifiche volumetriche, alla suddivisione dei lotti e alla sistemazione urbanistica.

- **C.E. 8639/5 del 14/12/2007** intestata a [REDACTED] (COMPARTO A) per V.C.O. per modifiche volumetriche, alla suddivisione dei lotti e alla sistemazione urbanistica.
- **C.E. 8639/6 del 02/12/2010** intestata a [REDACTED] (COMPARTO A) per V.C.O. per modifiche volumetriche, alla suddivisione dei lotti e alla sistemazione urbanistica.

per l'ottenimento delle pratiche urbanistiche sono state sottoscritte:

- **CONVENZIONE URBANISTICA** a rogito notaio SALVATORE MAIELLO rep. 31112/5785 in data 05/07/2005, trascritta in data 19.07.2005 ai nn. R.P. 18782 R.G. 34217
- **CONVENZIONE URBANISTICA IN VARIANTE** a rogito notaio SALVATORE MAIELLO rep. 41145/13387 in data 15/03/2010

E sono stati effettuati i seguenti collaudi del Piano di Lottizzazione:

- **COLLAUDO PARZIALE** del 18.5.2011 effettuato dall'arch. Alessio Stocco in qualità di responsabile lavori pubblici del Comune di Santa Maria di Sala
- **COLLAUDO PARZIALE** del 18.12.2007 effettuato dall'arch. Alessio Stocco in qualità di responsabile lavori pubblici del Comune di Santa Maria di Sala
- **COLLAUDO PARZIALE** del 15.04.2013 effettuato dall'arch. Alessio Stocco in qualità di responsabile lavori pubblici del Comune di Santa Maria di Sala

**d) REGOLARITA' EDILIZIA :**

Per il lotto di cui alla presente integrazione è stato rilasciato P.D.C. n. 9312 del 27.3.2008 per la costruzione di 9 alloggi. Allo stato attuale il titolo risulta archiviato e quindi privo di efficacia.

**e) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI:**

→ **ATTO DI COMPRAVENDITA**  
del 30.12.2005 ai nn. R.P. 34171 R G. 63691  
a rogito MARIA LEOTTA rep. 79507/10456 del 7.12.2005  
nota di rettifica 6.12.2007 ai nn. R.P. 32900 R.G. 62578

→ **ATTO DI COMPRAVENDITA**  
del 21.12.2007 ai nn. R.P. 366 R G. 723  
a rogito SALVATORE MAIELLO rep. 37469/10564 del 21.12.2007

**f) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Dalle visure ipotecarie relative all'area censita al foglio 19 mappale 1172 risulta la seguente formalità pregiudizievole:

- **ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE ANNOTATA** in data 13.01.2012 ai nn. R.P. 223 R.G. 1432 derivante da DECRETO INGIUNTIVO in data 10.1.2012 rep. 18 a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la somma complessiva di € 600.000,00 ed un importo capitale di € 549.446,29. La formalità risulta annotata per Restrizione dei Beni con nn. 6720 del 22/11/2016, 4993 del 4.7.2017, 4996 del 4.7.2017, 4693 del 5/7/2018, 252 del 15/1/2020

**g) VALUTAZIONE DEL BENE:**

ai fini della definizione del valore per l'area di cui alla presente perizia si ritiene di dover applicare il metodo di valutazione sintetico comparativo fondato sulla determinazione del bene mediante analisi condotta sul mercato degli immobili in zona, comparandolo con beni aventi consistenza e caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa zona ovvero in zone limitrofe di cui risultano i prezzi di mercato. Detta analisi verrà inoltre redatta sulla base della situazione di fatto dell'immobile e sul legame funzionale col mappale 1002 in rapporto al lotto urbanistico n. 12 da essi formato.

Sulla base di quanto esposto si ritiene di valutare l'area censita al foglio 19 mappale 1172 nel modo seguente:

| <b>immobile</b>  | <b>Volume edificabile assegnato</b>   | <b>Valore unitario</b> | <b>Valore totale</b> |
|--|---|------------------------|----------------------|
| Fg. 19 mappale 1172<br>Area edificabile in zona<br>residenziale di espansione<br>C2 di mq. 111 | Volume assegnato 106 mc (6%<br>lotto urbanistico nr. 12 di<br>complessivi mc. 1765) | 100€/mc.               | <b>€ 10.600,00</b>   |

Al valore di cui sopra andranno detratte le spese per le cancellazioni delle formalità in rapporto al valore riscontrato al momento della cessione.

Ritenendo di aver assolto con la presente integrazione l'incarico conferito, la sottoscritta rimane a disposizione per eventuali ulteriori necessità.

Santa Maria di Sala, 15.06.2021

arch. **CHIARA SCAPIN**  
(documento firmato digitalmente)

Allegati:

- doc. 1) Certificato di Destinazione Urbanistica
- doc. 2) estratto mappa
- doc. 3) visure catastali – visura storica immobile
- doc. 4) visure ipotecarie
- doc. 5) perizia di stima allegata E.I. 299/2013 c/o Tribunale di Venezia.



# COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA

- Città Metropolitana di Venezia -

UFFICIO TECNICO

Prot. 11762/2021

## SETTORE TECNICO

Servizio Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente

Dirigente/Resp. del Proc.: geom. Carlo Pajaro

Istruttore Tecnico: geom. Sandro Ceccato

**Oggetto:** Certificato di destinazione urbanistica.



## IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO

### SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

- Vista la richiesta presentata in data 21.04.2021, al prot. gen.le n. 9513, dall'Arch. SCAPIN CHIARA, nata a Noale (VE) il 13.11.1964, residente in Santa Maria di Sala (VE), via Rugoletto, n.1/A, C.F. SCPCHR64S53F904B, intesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica dell'area censita al foglio 19, mappale 1172, del Comune di Santa Maria di Sala(VE);
- Visto il P.I. vigente, il relativo Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Operative;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- Vista la Legge Regionale 23 aprile 2004 n.11 e s.m.i.;
- Vista la Legge Regionale 06.06.2017 n.14 "Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo ...";
- Visti gli allegati alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 16.12.2019, "APPROVAZIONE VARIANTE TECNICA AL P.I., RICOGNITIVA DELLE PRECEDENTI VARIANTI E DI ADEGUAMENTO AI DISPOSTI RESIDUI DEL P.A.T. (VARIANTE N. 11)";
- Sulla scorta degli atti d'ufficio, viste le planimetrie allegate dal richiedente nonché quelle in atti dell'U.T.C. ,

### CERTIFICA

- che l'area di cui al foglio 19, mappale 1172, ricade in ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE C2;

Secondo lo strumento urbanistico vigente citato in premessa, le stesse sono soggette alle normative di leggi Statali e Regionali vigenti, oltre alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Comunale (in particolare all'art. 5 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE).

L'area di cui sopra ricade all'interno del Piano di Lottizzazione "RIVALE – Comparto B" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 15.06.2005, precisando inoltre che è stata stipulata una convenzione urbanistica rep. n. 30 del 28.11.2006 a rogito del Notaio Dr.ssa Benedetta Bordieri, registrata a Venezia il 01.12.2006 al n. 5567, e la successiva n. 41.142 del 15.03.2010 a rogito del Notaio Dr. Salvatore Maiello, registrata a Venezia 2 il 29.03.2010 al n. 3737.

Si precisa, inoltre, che l'area è soggetta a tutela ai sensi del D. Lgs n. 42 del 22.01.2004 in particolare:

- art. 142 lettera m) "… le zone di interesse archeologico;"

Il P.A.T. del Comune di S.M. di Sala è stato approvato in data 06.09.2011 con le procedure di cui all'art. 15 L.R. 11/2004;

La Giunta Provinciale con deliberazione n. 113 del 14.09.2011 ha ratificato l'approvazione;

Il P.A.T. è stato pubblicato nel B.U.R. Veneto n. 79 in data 21.10.2011.

L'attuazione delle previsioni urbanistiche del P.I. vigente è subordinata alle disposizioni della Legge Regionale 06 giugno 2017 n.14;

La presente certificazione è valida per un anno dalla data di rilascio ai sensi dell'art. 30 - 3° comma del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, e si rilascia per gli usi consentiti dalla Legge.

Santa Maria di Sala, 17.05.2021



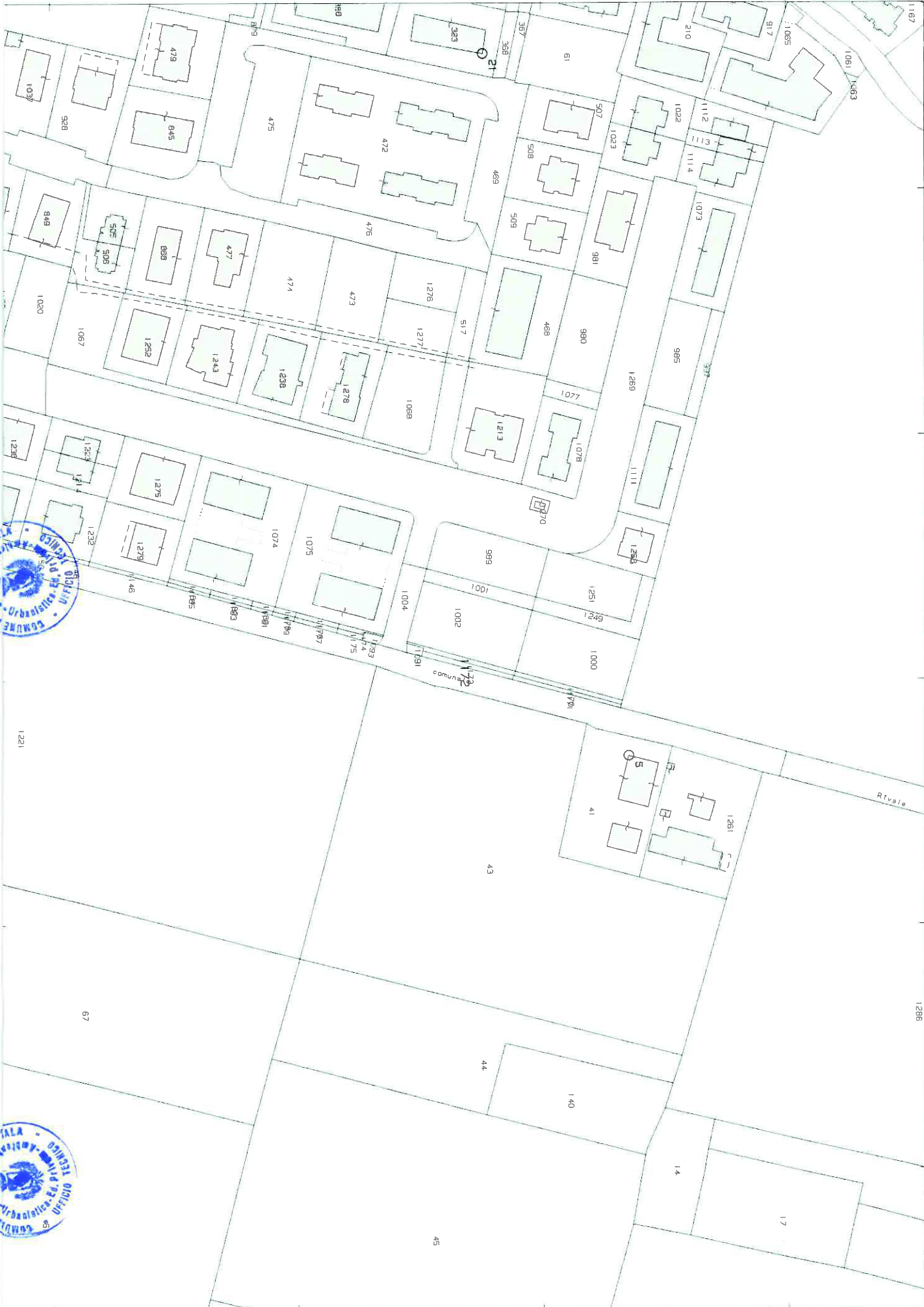
UFFICIO TECNICO COMUNALE

DIRIGENTE DEL SETTORE

geom. Carlo Pajaro

\\atti 2021\cd\19 scapin chiara architetto.doc

N° 51400





N=-51400

E=-50600

1 Particella: 1172

Comune: SANTA MARIA DI SALA  
Foglio: 19  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

21-Apr-2021 9:16:36  
Prot. n. T34472/2021

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| ESECUZIONE IMMOBILIARE | N. 299/2013              |
| PROMOSSA DA            | [REDACTED]               |
| CONTRO                 | [REDACTED]               |
| GIUDICE DELEGATO       | DOTT. ALESSANDRO GIRARDI |
| UDIENZA                | 14.03.2014 ore 10.15     |



## INDICE

|  |         |
|--|---------|
| 01. PREMESSE   | pag. 2  |
| 02. GENERALITÀ DELL'ESECUTATO  | pag. 4  |
| 03. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI                                      | pag. 4  |
| 04. REGOLARITÀ URBANISTICA DEI BENI  | pag. 8  |
| 05. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI   | pag. 10 |
| 06. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE                               | pag. 10 |
| 07. SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE, ONERI CONDOMINIALI, CAUSE IN CORSO | pag. 13 |
| 08. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI   | pag. 13 |
| 09. IMPOSTE DI VENDITA   | pag. 15 |
| 10. SCHEMA IDENTIFICATIVO  | pag. 15 |
| 11. ELENCO ALLEGATI  | pag. 16 |



## 01. PREMESSE:

---

Il G.E. dott. ALESSANDRO GIRARDI con disposizione in data **01.08.2013** ha nominato C.T.U. la sottoscritta architetto Chiara Scapin iscritta all'ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Venezia al n. 1702 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Venezia al n. 729, con studio in Santa Maria di Sala (VE), via Montesanto 9/a, quale perito per la valutazione degli immobili pignorati di cui all'esecuzione in epigrafe, fissando il termine per la redazione ed il deposito dell'elaborato peritale entro in 45esimo giorno antecedente l'udienza fissata per **14.03.2014** ore **10,15**, e ponendo i seguenti quesiti:

1. *L'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. e, in particolare, la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;*
2. *L'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;*
3. *Provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;*
4. *provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;*
5. *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed a che titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
6. *indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

*Per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:*

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

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

- iscrizioni
  - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
7. *indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – senza tuttavia detrarre l'importo di tali spese dal prezzo di stima - , le eventuali cause in corso.*
  8. *fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto;*
  9. *nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;*
  10. *alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.*
  11. *dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;*
  12. *predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:*
    - lotto;
    - diritto reale staggito
    - quota di proprietà
    - identificativo catastale
    - valore attribuito.

In adempimento all'incarico conferito, prestato giuramento di rito in data 25.9.2013 davanti al giudice per l'esecuzione dott. Alessandro Girardi, visti gli atti di causa, verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., verificata la continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento, acquisiti i documenti e le informazioni presso L'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare e gli uffici del Comune di Santa Maria di Sala, la sottoscritta provvedeva a stilare la seguente relazione.

## 02. GENERALITA' DELL'ESECUTATO

\_\_\_\_\_ con socio unico  
 con sede in \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_  
 c.f., p.iva e numero di iscrizione al Registro Imprese di \_\_\_\_\_,  
 R.E.A. \_\_\_\_\_

## 03. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Gli immobili appresi alla presente procedura rientrano in un Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata regolamentato dalle convenzioni urbanistiche sotto riportate.  
 Il compendio cui alla presente procedura è costituito da lotti di terreno edificabile individuati come segue:

| COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA |        |         |                     |        |            |        |        |
|-------------------------------|--------|---------|---------------------|--------|------------|--------|--------|
| catasto                       | foglio | mappale | qualità             | classe | superficie | R.D.   | R.A.   |
| terreni                       | 19     | 989     | Seminativo arborato | 2      | mq. 949    | € 6,91 | € 4,41 |
| terreni                       | 19     | 1001    | Seminativo          | 2      | mq. 225    | € 1,64 | € 1,05 |
| terreni                       | 19     | 1002    | Seminativo arborato | 2      | mq. 1176   | € 8,57 | € 5,47 |
| terreni                       | 19     | 1159    | Seminativo          | 2      | mq. 845    | € 6,16 | € 3,93 |

Detti terreni sono siti in Comune di Santa Maria di Sala, località Caselle, fanno parte della lottizzazione residenziale privata denominata "Rivale", e più precisamente del "comparto A" di detto piano attuativo che è localizzato all'incrocio tra via Rivale e via Cavin Caselle.

L'area è posta a circa 300 ml dal centro abitato, dalle scuole, dalla farmacia e dai principali esercizi di zona, a 500 ml dalle fermate degli autobus per Venezia, Padova e Treviso, a circa 1 km dai principali centri commerciali della zona e a 3 km dagli uffici amministrativi del comune.

La lottizzazione si presenta completata nelle opere di urbanizzazione, negli impianti, nelle strade e nelle aree a verde, in gran parte già edificata con lotti delimitati da recinzioni in calcestruzzo e soprastante rete in maglie metalliche o grigliati.

Le proprietà sottoposte ad esecuzione si configurano, all'interno della lottizzazione come 3 lotti urbanistici residenziali così identificati:

|   |   |
|---|---|
| mappali 989 e 1001 della superficie complessiva di mq. 1174 | lotto identificato col n. 11  |
| mappale 1002 della superficie di mq. 1176                   | <u>porzione</u> del lotto identificato col n. 12<br>(di complessivi mq. 1251) |
| mappale 1159 della superficie di mq. 845                    | lotto identificato col n. 4A  |

L'accesso alla lottizzazione, e quindi agli immobili, avviene attraverso via Salieri e via Albinoni.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 10.12.2013, i lotti n. 11 e 12 si presentavano liberi da fabbricati e da recinzioni, mentre il lotto 4/a presentava recinzione provvisoria in rete plastificata rossa e baracca di cantiere quasi fosse prossima la costruzione di un fabbricato.

Ad oggi le opere di lottizzazione pur risultando complete, non sono state ancora definitivamente collaudate.

Per quanto sopra, viste le diverse caratteristiche dei beni sottoposti all'esecuzione e per semplicità espositiva, si procederà dividendo i beni oggetto di esecuzione in 3 lotti corrispondenti alle unità urbanistiche immobiliari individuate nel piano di lottizzazione "Rivale" e formulando per ciascuno di essi le risposte ai quesiti.

**3a) LOTTO 1 ( lotto urbanistico identificato col n. 11 - mappali 989+1001 - mq. 1174 )**



Trattasi di lotto di terreno urbanizzato sito all'incrocio di via Albinoni e via Salieri,

|   |          |
|---|----------|
| superficie fondiaria                        | mq. 1174 |
| volumetria edificabile assegnata dal P.D.L. | mc. 1765 |

Il lotto confina a nord con i mappali 1080 e 1082 di altra proprietà, ad est con il mappale 1002 in proprietà della ditta eseguita e ricompreso nella presente procedura, ad ovest con parcheggio pubblico, aiuola verde, e via Albinoni, a sud con via Salieri.

Il lotto risulta completamente urbanizzato delimitato da batolo di fondazione delle recinzioni e dotato di pozzetti per l'allaccio ai principali servizi e linee di fognatura.

Lungo il confine nord del lotto è stata realizzata una strada di penetrazione privata dotata di linee e servizi per i lotti prospicienti, di pali per l'illuminazione, di armadi per contatori del gas, il tutto corrispondente alla servitù di passaggio e servizi riportata in atti.

Per questo lotto è stato rilasciato P.d.C. n. 9312 del 27.03.2008 relativo alla costruzione di 9 alloggi e del quale è stata chiesta l'archiviazione in data 29.04.2010.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto al Comune di Santa Maria di Sala in data 15.11.2013 e rilasciato in data 9.12.2013 i mappali risultano classificati come segue:

- l'area identificata catastalmente al foglio 19 mappale 989 e 1001 ricade in zona "RESIDENZIALE di ESPANSIONE C1 " ricadente all'interno del perimetro del P.A. "Rivale"- comparto A
- l'area è soggetta a Tutela Paesaggistica ai sensi dell'art. 142 lettera m " Zone Di Interesse Archeologico" del D. LGS. 42 del 22.1.2004
- nella Carta delle Trasformabilità allegata al P.A.T. il lotto risulta ricompreso in "Area di Urbanizzazione Consolidata".

**3b) LOTTO 2 ( porzione del lotto urbanistico n. 12 - mappale 1002 – mq. 1176 )**



Trattasi di porzione di lotto di terreno urbanizzato sito all'incrocio di via Rivale e via Salieri,

|   |          |
|---|----------|
| superficie fondiaria complessiva del lotto              | mq. 1251 |
| volumetria edificabile complessiva assegnata dal P.d.L. | mc. 1765 |

Il mappale 1002 confina a nord con il mappale 1000 di altra proprietà, ad est con il mappale 1172 in proprietà della ditta esecutata, facente parte dello stesso lotto urbanistico ma non ricompreso nella presente procedura, ad ovest con il mappale 1001 in proprietà della ditta esecutata e ricompreso nella presente procedura, a sud con via Salieri, ad est con verde pubblico fossato e via Rivale.

Il lotto risulta completamente urbanizzato delimitato da batolo di fondazione delle recinzioni e dotato di pozzetti per l'allaccio ai principali servizi e linee di fognatura.

Lungo il confine nord del lotto è stata realizzata una strada di penetrazione privata dotata di linee e servizi per i lotti prospicienti, di pali per l'illuminazione, di armadi per contatori del gas, il tutto corrispondente alla servitù di passaggio e servizi riportata in atti.

Per questo lotto è stato rilasciato P.d.C. n. 9312 del 27.03.2008 relativo alla costruzione di 9 alloggi del quale è stata chiesta l'archiviazione in data 29.04.2010

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto al Comune di Santa Maria di Sala in data 15.11.2013 e rilasciato in data 9.12.2013 il mappale risulta classificato come segue:

- l'area identificata catastalmente al foglio 19 mappale 989 e 1001 ricade in zona "RESIDENZIALE di ESPANSIONE C1 " ricadente all'interno del perimetro del P.A. "Rivale"-comparto A
- l'area è soggetta a Tutela Paesaggistica ai sensi dell'art. 142 lettera m " Zone Di Interesse Archeologico" del D. LGS. 42 del 22.1.2004
- nella Carta delle Trasformabilità allegata al P.A.T. l'immobile risulta ricompreso in "Area di Urbanizzazione Consolidata".

**3c) LOTTO 3 ( lotto urbanistico identificato col n. 4a - mappale 1159 – mq. 845 )**



Trattasi di lotto di terreno urbanizzato sito al limitare sud di via Albinoni,

|   |         |
|---|---------|
| superficie fondiaria reale del lotto        | mq. 845 |
| volumetria edificabile assegnata dal P.d.L. | mc. 700 |

il lotto confina a nord col mappale n. 1201 e ad est con il mappale 1169 di altra proprietà, a sud con verde pubblico ad ovest con verde pubblico/parcheggio e via Albinoni.

Il lotto risulta completamente urbanizzato delimitato da batolo di fondazione delle recinzioni e dotato di pozzetti per l'allaccio ai principali servizi e linee di fognatura. Presenta sul fronte nord strada privata di penetrazione a servizio dei lotti limitrofi e a sud un percorso pavimentato in betonella della larghezza di ml. 1,20

Attualmente il lotto si presenta recintato con rete plastificata di cantiere; sul lotto è posizionata una baracca di cantiere.

Per questo lotto e per il lotto limitrofo al mappale 1169 sono stati rilasciati PP.d.CC. n. 9554 del 22.06.2009 e seguenti per la costruzione di due edifici residenziali bifamiliari collegati da portici/garages centrali. L'edificio autorizzato è stato edificato per la porzione ricadente sul confinante mappale 1169, con muro centrale posto in asse del confine e quindi per circa 20 cm all'interno della proprietà pignorata; tale costruzione comporta il vincolo di un'edificazione sul lotto appreso alla presente procedura da realizzarsi in aderenza alle preesistenze o a distanza di ml. 10 dall'esistente.

In forza del P.d.C. 9554/09 e seguenti è stata realizzato sul mappale 1159 un percorso in betonelle a servizio del confinante mappale 1169 costituente servitù a favore di quest'ultimo, servitù che non risulta regolamentata formalmente.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto al Comune di Santa Maria di Sala in data 15.11.2013 e rilasciato in data 9.12.2013 il mappale risulta classificato come segue:

- l'area identificata catastalmente al foglio 19 mappale 989 e 1001 ricade in zona "RESIDENZIALE di ESPANSIONE C1 " ricadente all'interno del perimetro del P.A. "Rivale"- comparto A
- l'area è soggetta a Tutela Paesaggistica ai sensi dell'art. 142 lettera m " zone di interesse archeologico" del D. LGS. 42 del 22.1.2004
- nella Carta delle Trasformabilità allegata al P.A.T. l'immobile risulta ricompreso in "Area di Urbanizzazione Consolidata".

#### 04. REGOLARITA' URBANISTICA DEI DEI BENI

##### 4.a) Titoli edilizi relativi all'immobile:

Dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico del Comune di Santa Maria di Sala e dall'analisi delle pratiche edilizie depositate risulta che gli immobili sono stati urbanizzati in forza dei seguenti permessi di costruire:

- C.E. 8639 del 15/07/2005 intestata a [REDACTED], [REDACTED] per la realizzazione di un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "RIVALE"
- C.E. 8639/2 del 14/09/2006 intestata a [REDACTED]. ( COMPARTO A) per Variante in Corso d'Opera per modifiche alle volumetrie assegnate, alle suddivisioni dei lotti e alla sistemazione urbanistica
- C.E. 8639/3 del 15/09/2006 intestata a [REDACTED]. ( COMPARTO A) per Variante in Corso d'Opera per modifiche alle volumetrie assegnate, alle suddivisioni dei lotti e alla sistemazione urbanistica
- C.E. 8639/4 del 03/12/2007 intestata a [REDACTED]. ( COMPARTO A) per Variante in Corso d'Opera per modifiche alle volumetrie assegnate e alla sistemazione urbanistica
- C.E. 8639/5 del 14/12/2007 intestata a [REDACTED]. ( COMPARTO A) per Variante in Corso d'Opera per modifiche alle volumetrie assegnate e alla sistemazione urbanistica
- C.E. 8639/6 del 02/12/2010 intestata a [REDACTED] ( COMPARTO A) per Variante in Corso d'Opera per modifiche alle volumetrie assegnate, alle suddivisioni dei lotti e alla sistemazione urbanistica

Alla pratica urbanistica sono apprese:

- **CONVENZIONE URBANISTICA**  
in data 19.07.2005 ai nn. R.P. 18782 R.G. 34217  
Notaio Salvatore Maiello Rep. 31112/5785 in data 05.07.2005
- **CONVENZIONE URBANISTICA in variante**  
Notaio Salvatore Maiello Rep. 41145/13387 in data 15.03.2010  
(non relativa ai mappali oggetto di pignoramento)

e sono stati effettuati i seguenti collaudi del Piano di Lottizzazione:

- **COLLAUDO PARZIALE** a firma dell'arch. Alessio Stocco responsabile dei Lavori Pubblici del Comune di Santa Maria di Sala in data 18.5.2011
- **COLLAUDO PARZIALE** a firma dell'arch. Alessio Stocco responsabile dei Lavori Pubblici del Comune di Santa Maria di Sala in data 18.12.2007
- **COLLAUDO PARZIALE** a firma dell'arch. Alessio Stocco responsabile dei Lavori Pubblici del Comune di Santa Maria di Sala in data 15.4.2013.

Non è stato a tutt'oggi rilasciato collaudo definitivo del piano di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione le cui mancanze sono state rilevate dal collaudo parziale del 15.4.2013.

Per i lotti appresi all'attuale procedura sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

**4a) Lotto 1 ( lotto urbanistico identificato col n. 11 - mappali 989 -1001 )**

---

- P.d.C. n. 9312 del 27.03.2008 per la costruzione di 9 alloggi per cui è stata chiesta l'archiviazione in data 29.04.2010

**4b) Lotto 2 ( porzione del lotto urbanistico n. 12 - mappale 1002 + mappale 1172 non compreso nella procedura)**

---

- P.d.C. n. 9312 del 27.03.2008 per la costruzione di 9 alloggi per cui è stata chiesta l'archiviazione in data 29.04.2010

**4c) Lotto 3 ( porzione del lotto urbanistico n. 4a - mappale 1159)**

---

- P.d.C. n. **9554 del 22.06.2009** (contestualmente al mappale 1169) per la costruzione di due edifici residenziali bifamiliari
- P.d.C. n. **9554/3 del 16.12.2010** (contestualmente al mappale 1169) per Variante in Corso d'Opera alla costruzione di due edifici residenziali bifamiliari
- P.d.C. n. **9554/4 del 8.5.2012** (contestualmente al mappale 1169) per Ampliamento ai sensi L.R. 14/09 (Piano Casa) per la costruzione di due edifici residenziali bifamiliari

Dall'esame dei frazionamenti e degli elaborati del Piano di Lottizzazione nella sua forma finale del P.d.C. n. **8639/6 del 02/12/2010** si riscontra una discordanza nel dimensionamento del lotto: da frazionamento il lotto risulta della superficie reale di mq. 845 mentre dal P.D.L. il lotto risulterebbe avere una superficie fondiaria assegnata di mq. 876.

A seguito della verifica in loco delle dimensioni dell'immobile, lo stesso risulta avere superficie e dimensioni compatibili col frazionamento, si ritiene pertanto necessario attuare una rettifica



dell'errore formale riportato nel P.d.C. e nelle cartografie del P.d.L. prima del trasferimento dell'immobile.

## 05. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

I beni collegati alla presente perizia sono pervenuti alla ditta esecutata in forza di:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA**  
in data 30.12.2005 ai nn. R.P. 34171 R.G. 63691  
a rogito notaio MARIA LEOTTA Rep. 79507/10456 del 07.12.2005  
con cui la ditta [REDACTED] acquistava la **piena proprietà** delle unità immobiliari oggetto di pignoramento
- **NOTA DI RETTIFICA**  
in data 06.12.2007 ai nn. R.P. 32900 R.G. 62578

In occasione del sopralluogo i beni risultavano liberi ad eccezione del mappale 1159 occupato da baracca di cantiere e recintato con rete plastificata rossa provvisoria.

## 06. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

6.a) vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente

6.a.a) LOTTO 1 ( lotto urbanistico n. 11 - mappali 989+1001 )

- **CONVENZIONE URBANISTICA**  
in data 19.07.2005 ai nn. R.P. 18782 R.G. 34217  
Notaio Salvatore Maiello Rep. 31112/5785 in data 05.07.2005
- **SERVITU' RECIPROCA CARRAIA e per SOTTOSERVIZI**  
lungo il confine sud per la larghezza di 3 ml.  
a favore e a carico dei mappali 1080 1082 del foglio 19  
a favore e a carico dei mappali 989 1001 1002 1090  
in data 08.01.2008 ai nn. R.P. 374 R.G. 731  
Notaio Salvatore Maiello Rep. 37469/10564 in data 21.12.2007
- **SERVITU' RECIPROCA CARRAIA e per SOTTOSERVIZI**  
lungo il confine sud per la larghezza di 3 ml.  
a favore e a carico dei mappali 1000 1089 del foglio 19  
a favore e a carico dei mappali 989 1001 1002 1090  
in data 08.01.2008 ai nn. R.P. 375 R.G. 732  
Notaio Salvatore Maiello Rep. 37469/10564 in data 21.12.2007

6.a.b) LOTTO 2 ( porzione del lotto urbanistico n. 12 - mappale 1002 )

- **CONVENZIONE URBANISTICA**  
in data 19.07.2005 ai nn. R.P. 18782 R.G. 34217  
Notaio Salvatore Maiello Rep. 31112/5785 in data 05.07.2005

- **SERVITU' RECIPROCA CARRAIA e per SOTTOSERVIZI**  
lungo il confine sud per la larghezza di 3 ml.  
a favore e a carico dei mappali 1080 1082 del foglio 19  
a favore e a carico dei mappali 989 1001 1002 1090  
in data 08.01.2008 ai nn. R.P. 374 R.G. 731  
Notaio Salvatore Maiello Rep. 37469/10564 in data 21.12.2007
- **SERVITU' RECIPROCA CARRAIA e per SOTTOSERVIZI**  
lungo il confine sud per la larghezza di 3 ml.  
a favore e a carico dei mappali 1000 1089 del foglio 19  
a favore e a carico dei mappali 989 1001 1002 1090  
in data 08.01.2008 ai nn. R.P. 375 R.G. 732  
Notaio Salvatore Maiello Rep. 37469/10564 in data 21.12.2007

**6.a.c) LOTTO 3 ( porzione del lotto urbanistico n. 4a - mappale 1159 )**

---

- **CONVENZIONE URBANISTICA**  
in data 19.07.2005 ai nn. R.P. 18782 R.G. 34217  
Notaio Salvatore Maiello Rep. 31112/5785 in data 05.07.2005
- **SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE**  
lungo il confine nord per la larghezza di 6 ml.  
a carico dei mappali 1159 1160 1161 del foglio 19  
a favore dei mappali 1155 1156 1135 1157  
in data 10.07.2009 ai nn. R.P. 15050 R.G. 26597  
Notaio Salvatore Maiello Rep. 40173/12612 in data 25.06.2009
- **SERVITU' DI PASSAGGIO SOTTOSERVIZI**  
lungo il confine nord per la larghezza di 6 ml.  
a carico dei mappali 1159 1160 1161 del foglio 19  
a favore dei mappali 1155 1156 1135 1157  
in data 10.07.2009 ai nn. R.P. 15052 R.G. 26599  
Notaio Salvatore Maiello Rep. 40173/12612 in data 25.06.2009

Il P.d.C. n. 9554/4 del 8.5.2012 per la costruzione di un edificio a schiera sui mappali 1159 e 1169, riporta lungo il confine sud la segnalazione di una servitù di passaggio pedonale della larghezza di ml. 1,50 a favore delle abitazioni già edificate sul mappale 1169. Tale servitù già realizzata non risulta riportata nelle note di trascrizione di alcun atto notarile, sarà pertanto necessaria la regolamentazione della stessa con atto ufficiale.

**6.b) vincoli che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento**

Dalla documentazione messa a disposizione del sottoscritto C.T.U. nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare depositata presso il Tribunale Civile di Venezia e dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare si sono riscontrate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

**a) Iscrizioni:**

- **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA** in data 17.03.2008 ai nn. R.P. 2605. R.G. 11212 derivante da concessione a garanzia di credito  
Notaio TODESCHINI PREMUDA LORENZO Rep. 61550/19712 del 13/03/2008  
a favore di [REDACTED],  
con domicilio [REDACTED]

per la somma complessiva di € 2.600.000,00

- **ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE** in data 13.01.2012 ai nn. R.P. 223. R.G. 1432  
 Atto giudiziario derivante da Decreto Ingiuntivo in data 10.1.2012 rep. n. 18  
 a favore di [REDACTED] a.",  
 con domicilio in [REDACTED]  
 c. [REDACTED]  
 per la somma complessiva di € 600.000,00

b) Trascrizioni:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO DEI BENI**  
 in data 17.05.2013 ai nn. R.P. 10691 R.G. 15951  
 Verbale di pignoramento dell' [REDACTED]  
 con sede in [REDACTED] via del Macello 30/A  
 c.f. [REDACTED]

Il costo per la cancellazione delle formalità sopra esposte è computato come di seguito  
 calcolato con l'importo per la cancellazione/restrizione dell'ipoteca giudiziaria suddiviso per i  
 3 lotti proporzionalmente alle rendite catastali:

**LOTTO 1 ( mappale 989 – R.D. 6.91 - R.A. 4.41 + mappale 1001 – R.D. 1.64 - R.A. 1.05)**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Costo per cancellazione ipoteca volontaria<br>In taxa fissa € 35.00                                    | € 35,00           |
| <b>Totale costo cancellazione ipoteca volontaria</b>   | <b>€ 35,00</b>    |
| Costo totale per cancellazione ipoteca giudiziaria<br>0,5% su € 600.000,00 = € 3.000,00 X quota 36.73% | € 1.101,90        |
| tassa  | € 35,00           |
| imposta di bollo   | € 59,00           |
| <b>Totale costo cancellazione ipoteca giudiziale</b>   | <b>€ 1.195,90</b> |
| Costo per cancellazione pignoramento<br>Imposta ipotecaria   | € 168,00          |
| tassa  | € 35,00           |
| imposta di bollo   | € 59,00           |
| <b>Totale costo cancellazione pignoramento</b>   | <b>€ 262,00</b>   |
| <b>TOTALE PER CANCELLAZIONE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 1</b>                                     | <b>€ 1.492,90</b> |

**LOTTO 2 ( mappale 1002 – R.D. 8.57- R.A. 5.47)**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Costo per cancellazione ipoteca volontaria<br>In taxa fissa € 35.00                                    | € 35,00           |
| <b>Totale costo cancellazione ipoteca volontaria</b>   | <b>€ 35,00</b>    |
| Costo totale per cancellazione ipoteca giudiziaria<br>0,5% su € 600.000,00 = € 3.000,00 X quota 36.81% | € 1.104,30        |
| tassa  | € 35,00           |
| imposta di bollo   | € 59,00           |
| <b>Totale costo cancellazione ipoteca giudiziale</b>   | <b>€ 1.198,30</b> |
| Costo per cancellazione pignoramento<br>Imposta ipotecaria   | € 168,00          |
| tassa  | € 35,00           |

|  |                   |
|--|-------------------|
| imposta di bollo   | € 59,00           |
| Totale costo cancellazione pignoramento                            | € 262,00          |
| <b>TOTALE PER CANCELLAZIONE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 2</b> | <b>€ 1.495,30</b> |

**LOTTO 3 ( mappale 1159 – R.D. 6.16 - R.A. 3.93)**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Costo per cancellazione ipoteca volontaria<br>In taxa fissa € 35.00                                    | € 35,00           |
| Totale costo cancellazione ipoteca volontaria  | € 35,00           |
| Costo totale per cancellazione ipoteca giudiziaria<br>0,5% su € 600.000,00 = € 3.000,00 X quota 36.73% | € 793,80          |
| tassa  | € 35,00           |
| imposta di bollo   | € 59,00           |
| Totale costo cancellazione ipoteca giudiziale  | € 887,80          |
| Costo per cancellazione pignoramento<br>Imposta ipotecaria   | € 168,00          |
| tassa  | € 35,00           |
| imposta di bollo   | € 59,00           |
| Totale costo cancellazione pignoramento  | € 262,00          |
| <b>TOTALE PER CANCELLAZIONE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTO 3</b>                                     | <b>€ 1.184,80</b> |

**07. SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE, ONERI CONDOMINIALI, CAUSE IN CORSO**

Per la tipologia degli immobili, nessuna spesa di gestione o manutenzione compete alle unità apprese all'esecuzione.

**08. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

Ai fini del valore di stima degli immobili di cui alla presente relazione, la scrivente ritiene di procedere alla valutazione considerando i beni nell'ambito dell'ordinarietà, dell'attuale stato del mercato immobiliare locale, delle quotazioni per immobili di analoga tipologia collocate nella stessa zona, le diverse caratteristiche delle unità, il particolare periodo e tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, consultando preventivamente operatori del settore e agenzie immobiliari della zona.

Tenuto conto che trattasi di lotti o porzioni di lotto di terreno edificabile inserito in ambito di lottizzazione, e che le opere di urbanizzazione non risultano ancora completamente collaudate, che in particolare :

- per l'edificazione sul mappale **1002** (LOTTO DI VENDITA 2) sarà necessario concordare la sottoscrizione di un eventuale progetto con la proprietà del mappale 1172 costituente assieme al primo, lotto urbanistico n. 12
- per il mappale **1159** (LOTTO DI VENDITA 3), contestualmente al mappale 1169 di altra proprietà, è stato rilasciato P.d.C. n. 9554/4 del 8.5.2012 per l'edificazione di un edificio

bifamiliare da erigersi a confine, P.d.C. in corso di validità e i cui oneri risultano già versati;

- che per il mappale 1159 stesso sarà necessario sottoscrivere servitù di passaggio pedonale e per sottoservizi in favore del vicino mappale 1169, servitù di fatto già costituita;
- che per effetto del D.M.1444/68 l'eventuale nuova costruzione sul mappale 1159 dovrà essere edificata in aderenza al fabbricato preesistente, come previsto dal P.d.C. 9554/4 del 8.5.2012 o a distanza di 10 ml. dallo stesso;

si ritiene di valutare gli immobili appresi alla presente esecuzione nel modo seguente:

**LOTTO 1** ( identificato con il lotto urbanistico n. 11 – costituito dai mappali 989 e 1001)

|   |                       |
|---|-----------------------|
| superficie fondiaria  | mq. 1174              |
| volume edificabile  | mc. 1765              |
| valore al mc. edificabile   | € . 125,00/mc.        |
| per un totale di  | € . 220.625,00        |
| A detrarre il costo per cancellazione delle formalità pregiudizievoli pari a:<br>1 ipoteca volontaria<br>1 ipoteca giudiziale<br>1 pignoramento | € 1.492,90            |
| <b>SOMMANO COMPLESSIVAMENTE</b>   | <b>€ . 219.132,10</b> |

**LOTTO 2**

(identificato con porzione (pari al 94% in termini di superficie) del lotto urbanistico n. 12 - costituito dai mappali 1002 e 1172 ( non appreso alla presente procedura))

|   |                       |
|---|-----------------------|
| superficie fondiaria  | mq. 1176              |
| volume edificabile (94% del totale assegnato al lotto 12)   | mc. 1659              |
| valore al mc. edificabile   | € . 125,00/mc.        |
| per un totale di  | € . 207.375,00        |
| riduzione in ragione dell'obbligo di sottoscrizione del progetto edilizio da parte della proprietà del mappale 1172 ( 5%)                       | € . 10.368,75         |
| A detrarre il costo per cancellazione delle formalità pregiudizievoli pari a:<br>1 ipoteca volontaria<br>1 ipoteca giudiziale<br>1 pignoramento | € 1.495,30            |
| <b>SOMMANO COMPLESSIVAMENTE</b>   | <b>€ . 195.510,95</b> |

**LOTTO 3** (identificato con il lotto urbanistico n. 4a - costituito dal mappale 1159)

|                      |         |
|----------------------|---------|
| superficie fondiaria | mq. 845 |
| volume edificabile   | mc. 700 |

|   |                     |
|---|---------------------|
| valore al mc. edificabile   | €. 150,00/mc.       |
| per un totale di  | €. 105.000,00       |
| oneri di urbanizzazione secondaria già versati  | €. 3.942,17         |
| oneri per costo di costruzione già versati  | €. 1.666,80         |
| riduzione prezzo per vincolo di maggior distanza o a confine e servitù passo pedonale   | €. 11.500,00        |
| A detrarre il costo per cancellazione delle formalità pregiudizievoli pari a:<br>1 ipoteca volontaria<br>1 ipoteca giudiziale<br>1 pignoramento | € 1.184,80          |
| <b>SOMMANO COMPLESSIVAMENTE</b>   | <b>€. 97.924,17</b> |

Per quanto sopra la sottoscritta ritiene pertanto di così stimare la quota di 1000/1000 dei beni oggetto di procedura come segue:

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| LOTTO 1 (mappale 989 + mappale 1001) | €. 219.132,10 |
| LOTTO 2 ( mappale 1002)              | €. 195.510,95 |
| LOTTO 3 ( mappale 1159)              | €. 97.924,17  |

## 09. IMPOSTE DI VENDITA

La vendita del bene è soggetta ad I.V.A.

## 10. SCHEMA IDENTIFICATIVO

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>LOTTO</b>              | <b>1</b>  |
| Diritto reale staggito    | Piena proprietà   |
| Quota di proprietà        | 1000/1000   |
| Identificazione catastale | Comune di Santa Maria di Sala<br>Foglio 19<br>Mappali 989 -1001 |
| <b>Valore attribuito</b>  | <b>€. 219.132,10</b>  |

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| <b>LOTTO</b>              | <b>2</b>                      |
| Diritto reale staggito    | Piena proprietà               |
| Quota di proprietà        | 1000/1000                     |
| Identificazione catastale | Comune di Santa Maria di Sala |

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
|                          | Foglio 19<br>Mappali 1002 |
| <b>Valore attribuito</b> | <b>€. 195.510,95</b>      |

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>LOTTO</b>              | <b>3</b>   |
| Diritto reale staggito    | Piena proprietà  |
| Quota di proprietà        | 1000/1000  |
| Identificazione catastale | Comune di Santa Maria di Sala<br>Foglio 19<br>Mappali 1159 |
| <b>Valore attribuito</b>  | <b>€. 97.924,17</b>  |

\*\*\*\*\*

*Il C.t.u. con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferito. Rimane a disposizione del Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti.*

*Santa Maria di Sala, il 30.12.2013*



*Il C.t.u.  
Arch. Chiara Scapin*

\*\*\*\*\*




## 11. ELENCO ALLEGATI

- 1) documentazione fotografica
- 2) visura camerale
- 3) documenti catastali: estratti mappa e visure aggiornate divise per lotto di vendita,
- 4) certificato di destinazione urbanistica
- 5) documentazione edilizia Piano di Lottizzazione n. 8639/6 del 2.12.2010 ed estratti tavole n.2 e n.4
- 6) documentazione edilizia P.d.C. n.9554 del 22/06/2009 relativo all'immobile sul mappale 1159
- 7) rilievo dello stato dei luoghi
- 9) Attestazione spese sostenute
- 10) CD

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Inquadramento generale lottizzazione " RIVALE "



-  lotto 1 ( mappali 989-1001) identificato con freccia arancio
-  lotto 2 ( mappale 1002) identificata con freccia viola
-  lotto 3 ( mappale 1159) identificato con freccia rossa





incrocio via Salieri/via Albinoni



via Albinoni ( versante nord)



via Albinoni (versante sud)



ingresso alla lottizzazione da via Salieri - a destra i lotti 1 e 2



Lotto 1 ( mappali 989 e 1001) e lotto 2 (mappale 1002)  
vista dall'incrocio tra via Albinoni e via Salieri



Lotto 1 ( mappali 989 e 1001) e lotto 2 (mappale 1002) visti dall'incrocio tra via Albinoni (nord)



Lotto 1 ( mappali 989 e 1001) e lotto 2 (mappale 1002)  
servitù di passaggio e per servizi a nord dei lotti



Lotto 1 ( mappali 989 e 1001) vista dall'incrocio tra via Albinoni e via Salieri



Lotto 1 ( mappali 989 e 1001) e lotto 2 (mappale 1002) vista da via Albinoni (nord)



Lotto 3 ( mappale 1159) visto da via Albinoni  
a sinistra la servitù per servizi e passaggio a favore dei mappali confinanti e l'immobile edificato a confine



Lotto 3 ( mappale 1159) visto dalla rotonda di via Albinoni  
a destra il passaggio pedonale corrente a sud del lotto e l'immobile edificato a confine



particolare del passaggio pedonale esistente a sud del mappale 1159 (lotto 3)



particolare dell'edificio a confine e della porzione di muro ricadente sul lotto



Verde pubblico di lottizzazione a sud del lotto 3 ( mappale 1159)



**PERMESSO DI COSTRUIRE**  
Registrato il 22/06/2008 al n° 8554

Comune di S. Maria di Sala  
Provincia di Venezia

- Ufficio Tecnico Comunale - Servizio Urbanistica Edilizia Privata e Ambiente -  
Responsabili del Procedimento  
Istruttore Direttivo arch. Tosco Riccardo - Istruttore Direttivo geom. Ceccato Sandro

**PERMESSO DI COSTRUIRE PER L'ESECUZIONE INTERVENTO  
DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA**

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**

Vista l'istanza, acquisita al prot. gen.le in data 03/07/2007 al n° 14566 (domanda n. 00237/2007), e le successive integrazioni, con la quale la ditta :

[redacted], con sede in via [redacted], C.F./P.IVA [redacted] ha chiesto il permesso di costruire per la realizzazione di due edifici residenziali bifamiliari sui lotti 4A e 4B del piano lottizzazione " Rivale" (comparto B), opere da eseguirsi in Caselle, via Albinoni T., su area censita al foglio 19, mapp. 1015, come da progetto redatto dall'architetto Carraro Marcello, P.IVA 03130270279;

- Visti gli atti istruttori predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale e visto il progetto dei lavori allegato alla domanda stessa;
- Vista la documentazione dalla quale risulta che la ditta richiedente è proprietaria o ha il necessario titolo a richiedere il permesso di costruire;
- Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale, integrata con esperti BB.AA., espresso nella seduta del 09/10/2007 con parere n.11, che così recita: "FAVOREVOLE, le quotature dell'altezza dei portici siano poste sottotavolato ai sensi dell'art.3 (Hv) del R.E. e ne sia aggiornato il calcolo del volume, preventivamente al rilascio del P.d.C. sia prodotta idonea documentazione a dimostrazione degli impegni assunti con la ditta confinante lato nord per la costruzione della stradina privata di accesso ai lotti 4a, 4b, 5a e 5b. Le opere non pregiudicano il contesto paesaggistico circostante, in zona residenziale vincolata dalla presenza dell'agro centuriato posto a nord est di Padova.";
- Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della legge 6 luglio 2002, n.137";
- Vista l'Autorizzazione Paesaggistica datata 09/10/2007, registrata al n.245, depositata alla Soprintendenza per i BB.AA in data 10/10/2007, esecutiva in data 09/12/2007, per decorrenza termini ai sensi della L.R. 63/94;
- Vista la nota acquisita al protocollo generale al n° 0013023 in data 16.06.2009, con la quale la ditta richiedente, in risposta al parere della CEC/BBAA del 09.10.1997, sull'assunzione di impegni con la proprietà a nord per l'accesso ai lotti 5A e 5B (mapp. 1014), si dà in pegno a produrre la servitù di passaggio, e precisando inoltre che la strada di accesso ricade totalmente in proprietà;
- Vista l'autocertificazione di conformità del progetto alle norme igienico sanitarie (art.20 D.P.R. 380/2001);
- Visto lo Strumento Urbanistico Generale e visti i Regolamenti Comunali di Edilizia;
- Visto il D.P.R. 06.006.2001 n.380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- Vista la Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61, e successive modificazioni; la Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Visto l'art. 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- Visto che il contributo di costruzione (determinato in conformità all'art. 16 D.P.R. 380/01, ed in base ai criteri fissati con D.C.C. n. 73 del 18.12.2003 e n. 19 del 12.03.2008 assunta ai sensi dell'art. 117 - L.R. 61/85) è il seguente: oneri di urbanizzazione secondaria € 7.884,34, costo di costruzione € 3.333,60, somma versata in data 16.08.2008 (salvo ulteriori verifiche e relativo conguaglio);

**RILASCIA**

**fatti salvi e rispettati i diritti di terzi:**

**PERMESSO DI COSTRUIRE**

alla ditta suindicata, per l'esecuzione dei lavori di che trattasi da realizzarsi come da progetto che vistato si allega al presente permesso, per formarne parte integrante e sostanziale.

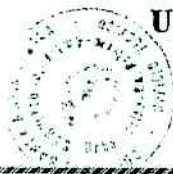
PROVINCIA DI VENEZIA - Tel. 041 486788 - Fax 487379



*Il presente permesso di costruire è rilasciato con l'obbligo per il titolare di osservare le condizioni citate in premessa ed alle seguenti prescrizioni speciali:*

- 1) I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio del presente permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dalla data del loro inizio;
- 2) I Titolari del permesso di costruire sono tenuti comunicare al Comune la data di inizio dei lavori, mediante lettera protocollata. Il mancato rispetto del termine fissato per l'inizio dei lavori comporta la decadenza del permesso stesso. Entro lo stesso termine di ultimazione dovrà essere presentata la richiesta del certificato di agibilità;
- 3) Con l'inizio dei lavori dovranno essere comunicati i nominativi del Direttore dei Lavori e dell'Impresa assuntrice degli stessi, la nomina e l'accettazione d'incarico dell'Ingegnere, o dell'Architetto, iscritti all'albo professionale da almeno dieci anni, incaricati per il collaudo statico delle opere come previsto dall'art. 67 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001; Ogni successiva sostituzione, o integrazione, dovrà essere tempestivamente comunicata, pena la sospensione dei lavori;
- 4) Con l'inizio dei lavori, dovrà essere altresì depositato il progetto relativo alle opere per il contenimento energetico, ai sensi dell'art. 28 Legge 10/1991, nonché il progetto degli impianti di cui al D.M. 37/2008;
- 5) Per tutta la durata dei lavori il cantiere dovrà essere recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo, diurne e notturne. Tali segnalazioni dovranno essere fornite, gestite e mantenute, dall'assuntore dei lavori in quanto responsabile degli stessi;
- 6) Nel cantiere dovrà essere esposta, per tutta la durata dei lavori, in maniera ben visibile, una tabella con l'indicazione delle opere in corso, gli estremi del permesso di costruire, il nominativo del Titolare del permesso di costruire, del Progettista, del Direttore dei Lavori, del Calcolatore delle opere in c.a. e del Costruttore, nonché la data di inizio dei lavori;
- 7) Nel cantiere dovranno essere conservati a disposizione delle autorità (comunali e non) addette alla vigilanza il permesso di costruire completo degli elaborati di progetto e di ogni altra autorizzazione e nulla osta previsti e prescritti per le opere oggetto del presente permesso;
- 8) Non è consentita, se non espressamente autorizzata, l'occupazione di spazi e di aree pubbliche. Nel caso di manomissione di suolo pubblico, che deve essere in ogni caso espressamente autorizzato, dovranno essere usate tutte le cautele necessarie per evitare ogni danno agli impianti dei servizi pubblici. L'area occupata dovrà essere restituita al pristino stato;
- 9) L'ultimazione dei lavori deve essere parimenti comunicata al Comune mediante lettera protocollata, o comunque contestualmente alla richiesta di agibilità. Nel caso di mancata ultimazione dei lavori nel termine prescritto, salvo il caso di proroga consentita dalle vigenti disposizioni, dovrà essere richiesto un nuovo permesso per la parte non ultimata. In ogni caso l'interruzione dei lavori dovuta ad eventi eccezionali e di forza maggiore può determinare la sospensione del termine di ultimazione per la durata dell'interruzione stessa, purché debitamente comunicata al Comune;
- 10) E' assolutamente vietato apportare modifiche, di qualsiasi genere, al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai Regolamenti in vigore e all'applicazione delle sanzioni comminate dalla Legge;
- 11) E' fatto obbligo di rispettare le eventuali prescrizioni speciali comminate dalla Commissione Edilizia Comunale, dalla Commissione Edilizia integrata con gli esperti per i Beni Ambientali o da altro Ente che ha espresso parere o debba pronunciarsi in materia;
- 12) Il Titolare del presente permesso di costruire, il Committente, il Costruttore ed il Direttore dei Lavori sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel D.P.R. 380/2001- Capo III Legge Regionale 61/85, della conformità delle opere alla normativa urbanistica vigente, alle previsioni di piano, nonché alle modalità esecutive stabilite dal presente permesso di costruire. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese per l'esecuzione di eventuali demolizioni delle opere abusivamente realizzate;

Santa Maria di Sala li 22/06/2008



**UFFICIO TECNICO COMUNALE**  
IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
*Geom. Carlo Pajaro*

Il sottoscritto Benedetto Euro in qualità di deliberante,  
dichiara di aver ritirato, in data odierna, il presente permesso di costruire.

25 GIU. 2008

Santa Maria di Sala li

Jose Becerra

VIA MC. 1765

VIA MC. 1765

VIA MC. 1765

7

12

11

mapp. 989 +1001  
(tot. mq. 1174)

9 alloggi  
mq. 1251  
mc. 1765

9 alloggi  
mq. 1174  
mc. 1765

18.00

12.00

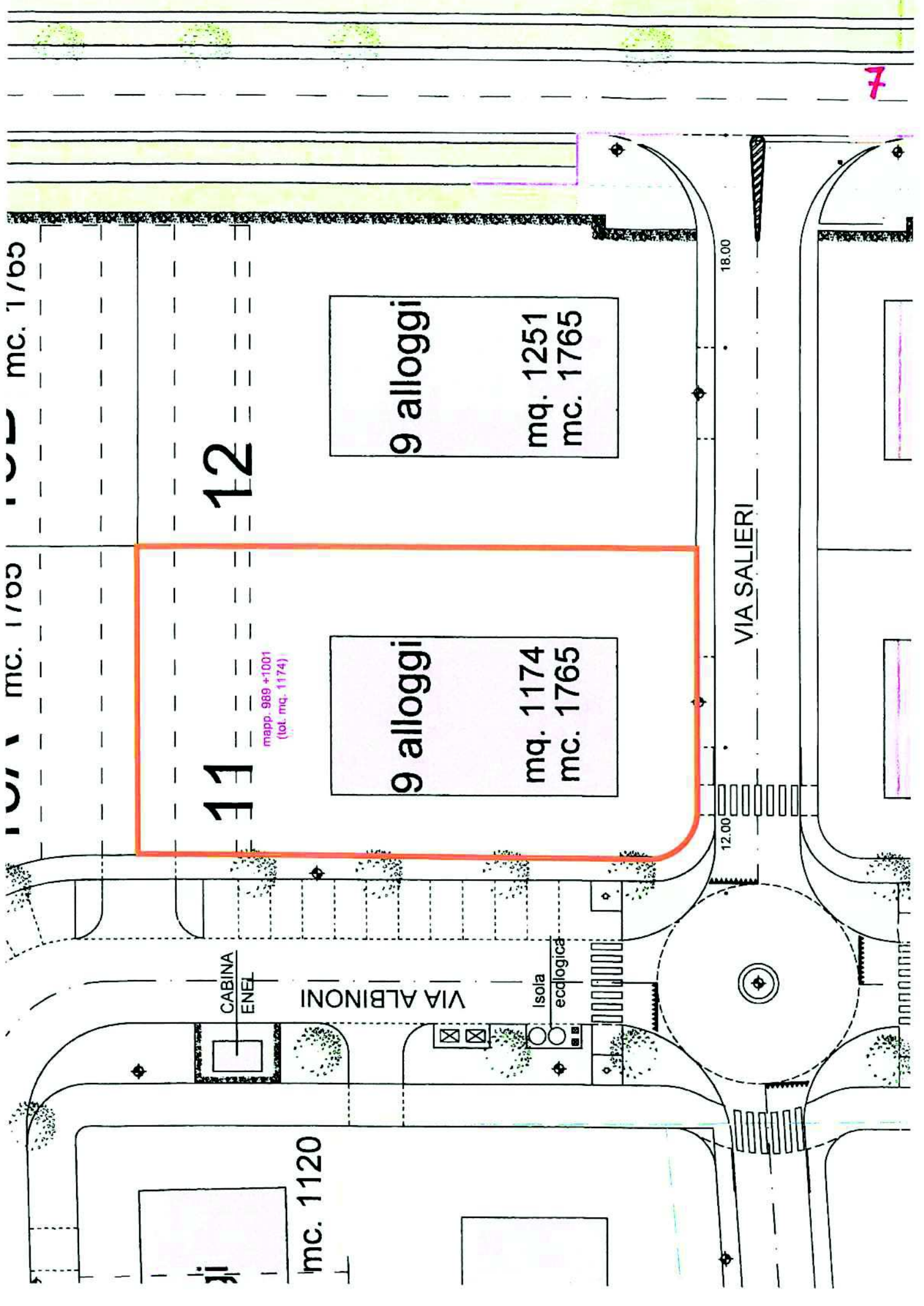
VIA SALIERI

CABINA  
ENEL

VIA ALBINONI

Isola  
ecologica

mc. 1120



13A  
mq. 1461  
mc. 1765

13B  
mq. 1259  
mc. 1765

11

12

CABINA  
ENEL

VIA ALBINONI

Isola  
ecologica

9 alloggi

mq. 1174  
mc. 1765

9 alloggi

mq. 1251  
mc. 1765

mapp. 1002  
(costituente porzione del lotto 12- mq. 1176)

PERIMETRO LOTTO URBANISTICO N. 12

PERIMETRO MAPPALE 1002

12.00

18.00

VIA SALIERI

l. 1237  
c. 700

q. 1220  
c. 700

2 alloggi

2 alloggi

2 alloggi

mapp. 1159 (mq. 845)  
SUPERFICIE DEL LOTTO E MISURE DA  
RETTIFICARE SECONDO FRAZIONAMENTO

25.70

25.60

mq. 876  
mc. 700

mq. 864  
mc. 700

4A

4B

2 alloggi

2 alloggi

EDIFICIO AUTORIZZATO  
NON EDIFICATO

EDIFICIO AUTORIZZATO  
ED EDIFICATO A CONFINE

SERVIZI DI PASSAGGIO E SERVIZI REALIZZATI  
NON FORMALIZZATI AGLI ATTI

