
Tribunale di Venezia
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo- Banca Annia Soc.Coop.**



N° Gen. Rep. **50/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-12-2018 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Perizia di stima immobiliare

Lotto 001 - Villa Veneta

Esperto alla stima: Arch. Susanna Tabacchi
Codice fiscale: TBCSNN63D57L483X
Studio in: Via Verdi 116 - 30171 Mestre
Tel: 0415042313
Email: susanna.tabacchi@gmail.com

Riassunto Perizia

Bene: Via Albarea n. 53 - Albarea - Pianiga (VE) - 30030

Descrizione generica: Il bene consiste in un grande complesso immobiliare soggetto a vincolo monumentale ai sensi del D. lgs 42/2004 ex L. 1089/1939 e censito come Villa Veneta denominata "Albarea". La Villa, completamente ristrutturata a metà del XIX° secolo, è composta da un corpo centrale principale, da ali porticate adiacenti denominate verande, da un portico che funge da collegamento tra l'ala porticata est e l'oratorio, da un antico e pregevole oratorio intitolato alla Santa Vergine Maria risalente al 1100, da una Barchessa cinquecentesca con porticato, da un corpo di fabbrica adibito a magazzini costruito nella seconda metà del XIX° secolo, ubicato a nord della Barchessa. Fanno parte del complesso monumentale anche due ettari di terreno comprendenti una parte antistante il fronte principale della villa destinata a giardino, una parte retrostante la stessa destinata a parco con laghetto e piscina, due terreni agricoli collocati nella zona nord-ovest. Parte del complesso edilizio viene attualmente utilizzato come Bed & Breakfast autorizzato con DIA del 03/04/2003 prot. n. 5898 (All. 18).

Brevi cenni storici: Villa Albarea è considerata la più antica Villa Veneta della Riviera del Brenta, infatti le sue origini risalgono al secolo XII quando sorgeva come Convento del Monastero di Santi Biagio e Cataldo di Venezia fondato dalla prima Badessa Giuliana dei Conti di Collalto. Il Convento di Albarea sopravvisse fino all'inizio dell'800, quando a causa della soppressione degli ordini monastici voluta da Napoleone, fu venduto e in seguito trasformato in Villa Veneta. Fu proprio intorno al 1860 che l'allora proprietaria Linda Camerini provvide a rimuovere i vecchi fabbricati monastici e a ricostruire completamente la Villa e le adiacenze, conservando solo la cinquecentesca Barchessa e l'antico oratorio. La stessa provvide inoltre, a progettare e creare il parco retrostante. A seguito della morte di [REDACTED] e dopo vari passaggi di proprietà la Villa fu venduta all'attuale famiglia [REDACTED]

Identificativo Lotto: 001 - Villa Veneta (All. 3)

Corpo A mappale 29 sub 1-3-4-5-8 e parco (mapp. 29): frazione Albarea, Via Albarea n. 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Soc.Coop. - contro [REDACTED] trascritto a Padova in data 14/02/2018 ai nn. 5902/3981; si precisa che a differenza di quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, tutti gli immobili oggetto di pignoramento risultano appartenere a [REDACTED] per la piena proprietà, salvo il diritto di abitazione per la quota di 1/4 spettante ad [REDACTED] come si evince dalla storia ipotecaria. In data [REDACTED] la sig. ra [REDACTED] è deceduta e quindi il suddetto diritto di abitazione non sussiste più. Si segnala inoltre che, a seguito della recente variazione dei dati di classamento relativa alle particelle 29 sub 1 e 29 sub 2 (variazione effettuata su istanza della scrivente in data 12/12/18), le particelle 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata

con la particella 29 sub 5 e 29 sub 2 indicate nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono, ora, la prima, alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella 29 sub 5 graffata con la particella sub 8, la seconda, alle particelle 29 sub 2, 29 sub 6, 29 sub 7.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa a responsabilità limitata contro [REDACTED] derivante da: contratto di apertura di credito in conto corrente; importo ipoteca: € 300.000,00; importo capitale: € 150.000,00; a rogito di Notaio Fulvio Vaudano di Padova in data 28/01/2004 al n. rep. 63.815; Iscritta a Padova in data 03/02/2004 ai nn. 4116/990. Note: ipoteca gravante tutti i beni oggetto di pignoramento ad eccezione della particella A fg 10 del Catasto Fabbricati. Si precisa che detti beni erano all'epoca identificati: con la particella 27 graffata con la particella 108 graffata con la particella 109 graffata con la particella 110 (ora corrispondente alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella sub 5 graffata con la particella sub 8) e con la particella 111 sub 3 (ora corrispondente alle particelle 29 sub 2, sub 6, sub 7), fg. 10 del Catasto Fabbricati, con le particelle 27, 23, 24 e 82 fabbricato rurale e con le particelle 29, 28, 108, 109, 110 e 111 (poi unite per creare l'attuale particella 29), fg 10 del Catasto Terreni. Si precisa, inoltre, che nella Sezione D della nota di iscrizione di detta ipoteca è stato precisato che gli immobili ipotecati sono "in ditta [REDACTED] per la proprietà, gravata dal diritto di abitazione per la quota di 1/4 a favore di [REDACTED]".
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa a responsabilità limitata contro [REDACTED] derivante da: mutuo fondiario; importo ipoteca: € 1.500.000,00; importo capitale: € 1.000.000,00; a rogito di Notaio Fulvio Vaudano di Padova in data 14/05/2007 al n. rep. 68.179; iscritta a Padova in data 21/05/2007 ai nn. 26029/6756. Note: ipoteca gravante tutti i beni oggetto di pignoramento ad eccezione della particella A fg 10 del Catasto Fabbricati e della particella 27 fg 10 del Catasto Terreni. Si precisa che detti beni erano all'epoca identificati: con la particella 27 graffata con la particella 108 graffata con la particella 109 graffata con la particella 110 (ora corrispondente alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella sub 5 graffata con la particella sub 8) e con la particella 29 sub 2 (ora corrispondente alle particelle 29 sub 2, sub 6, sub 7), fg. 10 del Catasto Fabbricati, con le particelle 29, 23, 24 e 82 fabbricato rurale fg 10 del Catasto Terreni. Si precisa, inoltre, che nella nota d'iscrizione dell'ipoteca è stato indicato quale diritto concesso in ipoteca da [REDACTED] piena proprietà per la quota di 3/4 e nuda proprietà per la quota di 1/4 e da [REDACTED] usufrutto per la quota di 1/4, mentre i beni in oggetto appartengono a [REDACTED] per la piena proprietà salvo il diritto d'abitazione per la quota di 1/4 spettante ad [REDACTED]

Corpo B mappale A: frazione: Albarea, Via Albarea n. 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Soc.Coop. - contro [REDACTED] trascritto a Padova in data 14/02/2018 ai nn. 5902/3981; si precisa che a differenza di quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, tutti gli immobili oggetto di pignoramento risultano appartenere a [REDACTED] per la piena proprietà, salvo il diritto di abitazione per la quota di 1/4 spettante ad [REDACTED] come si evince dalla storia ipotecaria. In data [REDACTED] la sig. ra [REDACTED] è deceduta e quindi il suddetto diritto di abitazione non sussiste più. Si segnala inoltre che, a seguito della recente variazione dei dati di classamento relativa alle particelle 29 sub 1 e 29 sub 2 (variazione effettuata su istanza della scrivente in data 12/12/18), le particelle 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella 29 sub 5 e 29 sub 2 indicate nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono, ora, la prima, alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella 29 sub 5 graffata con la particella sub 8, la seconda, alle particelle 29 sub 2, 29 sub 6, 29 sub 7.
- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Soc.Coop. - contro [REDACTED]; derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di PD in data 06-06-2017 nn. 4595/2017; importo ipoteca: € 172.000,00; importo capitale: € 154.369,89; Iscritta a Padova in data 14/06/2017 ai nn. 22316/3773.
Note: ipoteca a carico di [REDACTED] per la piena proprietà e gravante la particella A fg 10 del Catasto Fabbricati. Si precisa che nella nota d'iscrizione dell'ipoteca giudiziale è stato indicato quale diritto concesso in ipoteca da [REDACTED] la piena proprietà e non è stato indicato, nemmeno nella sezione D, il diritto di abitazione per la quota di 1/4 spettante ad [REDACTED]

Corpo C mappale 29 sub 6: frazione: Albarea, Via Albarea n. 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Soc.Coop. - contro [REDACTED] trascritto a Padova in data 14/02/2018 ai nn. 5902/3981; si precisa che a differenza di quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, tutti gli immobili oggetto di pignoramento risultano appartenere a [REDACTED] per la piena proprietà, salvo il diritto di abitazione per la quota di 1/4 spettante ad [REDACTED] come si evince dalla storia ipotecaria. In data [REDACTED] la sig. ra [REDACTED] è deceduta e quindi il suddetto diritto di abitazione non sussiste più. Si segnala inoltre che, a seguito della recente variazione dei dati di classamento relativa alle particelle 29 sub 1 e 29 sub 2 (variazione effettuata su istanza della scrivente in data 12/12/18), le particelle 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella 29 sub 5 e 29 sub 2 indicate nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono, ora, la pri-

ma, alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella 29 sub 5 graffata con la particella sub 8, la seconda, alle particelle 29 sub 2, 29 sub 6, 29 sub 7.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa a responsabilità limitata contro [REDACTED] derivante da: contratto di apertura di credito in conto corrente; importo ipoteca: € 300.000,00; importo capitale: € 150.000,00; a rogito di Notaio Fulvio Vaudano di Padova in data 28/01/2004 al n. rep. 63.815; Iscritta a Padova in data 03/02/2004 ai nn. 4116/990. Note: ipoteca gravante tutti i beni oggetto di pignoramento ad eccezione della particella A fg 10 del Catasto Fabbricati. Si precisa che detti beni erano all'epoca identificati: con la particella 27 graffata con la particella 108 graffata con la particella 109 graffata con la particella 110 (ora corrispondente alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella sub 5 graffata con la particella sub 8) e con la particella 111 sub 3 (ora corrispondente alle particelle 29 sub 2, sub 6, sub 7), fg. 10 del Catasto Fabbricati, con le particelle 27, 23, 24 e 82 fabbricato rurale e con le particelle 29, 28, 108, 109, 110 e 111 (poi unite per creare l'attuale particella 29), fg 10 del Catasto Terreni. Si precisa, inoltre, che nella Sezione D della nota di iscrizione di detta ipoteca è stato precisato che gli immobili ipotecati sono "in ditta [REDACTED] per la proprietà, gravata dal diritto di abitazione per la quota di 1/4 a favore di [REDACTED]".
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa a responsabilità limitata contro [REDACTED] derivante da: mutuo fondiario; importo ipoteca: € 1.500.000,00; importo capitale: € 1.000.000,00; a rogito di Notaio Fulvio Vaudano di Padova in data 14/05/2007 al n. rep. 68.179; iscritta a Padova in data 21/05/2007 ai nn. 26029/6756. Note: ipoteca gravante tutti i beni oggetto di pignoramento ad eccezione della particella A fg 10 del Catasto Fabbricati e della particella 27 fg 10 del Catasto Terreni. Si precisa che detti beni erano all'epoca identificati: con la particella 27 graffata con la particella 108 graffata con la particella 109 graffata con la particella 110 (ora corrispondente alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella sub 5 graffata con la particella sub 8) e con la particella 29 sub 2 (ora corrispondente alle particelle 29 sub 2, sub 6, sub 7), fg. 10 del Catasto Fabbricati, con le particelle 29, 23, 24 e 82 fabbricato rurale fg 10 del Catasto Terreni. Si precisa, inoltre, che nella nota d'iscrizione dell'ipoteca è stato indicato quale diritto concesso in ipoteca da [REDACTED] piena proprietà per la quota di 3/4 e nuda proprietà per la quota di 1/4 e da [REDACTED] usufrutto per la quota di 1/4, mentre i beni in oggetto appartengono a [REDACTED] per la piena proprietà salvo il diritto d'abitazione per la quota di 1/4 spettante ad [REDACTED]

Corpo D mappale 29 sub 2: frazione: Albarea, Via Albarea n. 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca An-

nia Soc.Coop. - contro [REDACTED] trascritto a Padova in data 14/02/2018 ai nn. 5902/3981; si precisa che a differenza di quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, tutti gli immobili oggetto di pignoramento risultano appartenere a [REDACTED] per la piena proprietà, salvo il diritto di abitazione per la quota di 1/4 spettante ad [REDACTED] come si evince dalla storia ipotecaria. In data [REDACTED] la sig. ra [REDACTED] è deceduta e quindi il suddetto diritto di abitazione non sussiste più. Si segnala inoltre che, a seguito della recente variazione dei dati di classamento relativa alle particelle 29 sub 1 e 29 sub 2 (variazione effettuata su istanza della scrivente in data 12/12/18), le particelle 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella 29 sub 5 e 29 sub 2 indicate nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono, ora, la prima, alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella 29 sub 5 graffata con la particella sub 8, la seconda, alle particelle 29 sub 2, 29 sub 6, 29 sub 7.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa a responsabilità limitata contro [REDACTED]; derivante da: contratto di apertura di credito in conto corrente; importo ipoteca: € 300.000,00; importo capitale: € 150.000,00; a rogito di Notaio Fulvio Vaudano di Padova in data 28/01/2004 al n. rep. 63.815; Iscritta a Padova in data 03/02/2004 ai nn. 4116/990. Note: ipoteca gravante tutti i beni oggetto di pignoramento ad eccezione della particella A fg 10 del Catasto Fabbricati. Si precisa che detti beni erano all'epoca identificati: con la particella 27 graffata con la particella 108 graffata con la particella 109 graffata con la particella 110 (ora corrispondente alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella sub 5 graffata con la particella sub 8) e con la particella 111 sub 3 (ora corrispondente alle particelle 29 sub 2, sub 6, sub 7), fg. 10 del Catasto Fabbricati, con le particelle 27, 23, 24 e 82 fabbricato rurale e con le particelle 29, 28, 108, 109, 110 e 111 (poi unite per creare l'attuale particella 29), fg 10 del Catasto Terreni. Si precisa, inoltre, che nella Sezione D della nota di iscrizione di detta ipoteca è stato precisato che gli immobili ipotecati sono "in ditta [REDACTED] per la proprietà, gravata dal diritto di abitazione per la quota di 1/4 a favore di [REDACTED]
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa a responsabilità limitata contro [REDACTED]; derivante da: mutuo fondiario; importo ipoteca: € 1.500.000,00; importo capitale: € 1.000.000,00; a rogito di Notaio Fulvio Vaudano di Padova in data 14/05/2007 al n. rep. 68.179; iscritta a Padova in data 21/05/2007 ai nn. 26029/6756. Note: ipoteca gravante tutti i beni oggetto di pignoramento ad eccezione della particella A fg 10 del Catasto Fabbricati e della particella 27 fg 10 del Catasto Terreni. Si precisa che detti beni erano all'epoca identificati: con la particella 27 graffata con la particella 108 graffata con la particella 109 graffata con la particella 110 (ora corrispondente alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella sub 5 graffata con la particella sub 8) e con la particella 29 sub 2 (ora corrispondente alle particelle 29 sub 2, sub 6, sub 7), fg. 10 del Catasto Fabbricati, con le particelle 29, 23, 24 e 82 fabbricato rurale fg 10 del Catasto Terreni. Si precisa, inoltre, che nella nota d'iscrizione dell'ipoteca è stato indicato quale diritto concesso in ipoteca da [REDACTED] piena proprietà per la quota di 3/4 e nuda proprietà per la quota di 1/4 e da [REDACTED] usufrutto per la quota di 1/4, mentre i beni in oggetto appartengono a [REDACTED] per la piena proprietà salvo il diritto d'abitazione per la quota di 1/4 spettante ad [REDACTED]

Corpo F mappale 82: frazione: Albarea, Via Albarea n. 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Soc.Coop. - contro [REDACTED] trascritto a Padova in data 14/02/2018 ai nn. 5902/3981; si precisa che a differenza di quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, tutti gli immobili oggetto di pignoramento risultano appartenere a [REDACTED] per la piena proprietà, salvo il diritto di abitazione per la quota di 1/4 spettante ad [REDACTED] come si evince dalla storia ipotecaria. In data [REDACTED] la sig. ra [REDACTED] è deceduta e quindi il suddetto diritto di abitazione non sussiste più. Si segnala inoltre che, a seguito della recente variazione dei dati di classamento relativa alle particelle 29 sub 1 e 29 sub 2 (variazione effettuata su istanza della scrivente in data 12/12/18), le particelle 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella 29 sub 5 e 29 sub 2 indicate nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono, ora, la prima, alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella 29 sub 5 graffata con la particella sub 8, la seconda, alle particelle 29 sub 2, 29 sub 6, 29 sub 7.
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa a responsabilità limitata contro [REDACTED]; derivante da: contratto di apertura di credito in conto corrente; importo ipoteca: € 300.000,00; importo capitale: € 150.000,00; a rogito di Notaio Fulvio Vaudano di Padova in data 28/01/2004 al n. rep. 63.815; Iscritta a Padova in data 03/02/2004 ai nn. 4116/990. Note: ipoteca gravante tutti i beni oggetto di pignoramento ad eccezione della particella A fg 10 del Catasto Fabbricati. Si precisa che detti beni erano all'epoca identificati: con la particella 27 graffata con la particella 108 graffata con la particella 109 graffata con la particella 110 (ora corrispondente alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella sub 5 graffata con la particella sub 8) e con la particella 111 sub 3 (ora corrispondente alle particelle 29 sub 2, sub 6, sub 7), fg. 10 del Catasto Fabbricati, con le particelle 27, 23, 24 e 82 fabbricato rurale e con le particelle 29, 28, 108, 109, 110 e 111 (poi unite per creare l'attuale particella 29), fg 10 del Catasto Terreni. Si precisa, inoltre, che nella Sezione D della nota di iscrizione di detta ipoteca è stato precisato che gli immobili ipotecati sono "in ditta [REDACTED] per la proprietà, gravata dal diritto di abitazione per la quota di 1/4 a favore di [REDACTED].
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa a responsabilità limitata contro [REDACTED]; derivante da: mutuo fondiario; importo ipoteca: € 1.500.000,00; importo capitale: € 1.000.000,00; a rogito di Notaio Fulvio Vaudano di Padova in data 14/05/2007 al n. rep. 68.179; iscritta a Padova in data 21/05/2007 ai nn. 26029/6756. Note: ipoteca gravante tutti i beni oggetto di pignoramento ad eccezione della particella A fg 10 del Catasto Fabbricati e della particella 27 fg 10 del Catasto Terreni. Si precisa che detti beni erano all'epoca identificati: con la particella 27 graffata con la particella 108 graffata con la particella 109 graffata con la particella 110 (ora corrispondente alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella sub 5 graffata con la particella sub 8) e con la particella 29 sub 2 (ora corrispondente alle particella 29

sub 2, sub 6, sub 7), fg. 10 del Catasto Fabbricati, con le particelle 29, 23, 24 e 82 fabbricato rurale fg 10 del Catasto Terreni. Si precisa, inoltre, che nella nota d'iscrizione dell'ipoteca è stato indicato quale diritto concesso in ipoteca da [REDACTED] piena proprietà per la quota di 3/4 e nuda proprietà per la quota di 1/4 e da [REDACTED] usufrutto per la quota di 1/4, mentre i beni in oggetto appartengono a [REDACTED] per la piena proprietà salvo il diritto d'abitazione per la quota di 1/4 spettante ad [REDACTED]

Corpo G mappale 23: frazione: Albarea, Via Albarea n. 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Soc.Coop. - contro [REDACTED] trascritto a Padova in data 14/02/2018 ai nn. 5902/3981; si precisa che a differenza di quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, tutti gli immobili oggetto di pignoramento risultano appartenere a [REDACTED] per la piena proprietà, salvo il diritto di abitazione per la quota di 1/4 spettante ad [REDACTED] come si evince dalla storia ipotecaria. In data [REDACTED] la sig. ra [REDACTED] è deceduta e quindi il suddetto diritto di abitazione non sussiste più. Si segnala inoltre che, a seguito della recente variazione dei dati di classamento relativa alle particelle 29 sub 1 e 29 sub 2 (variazione effettuata su istanza della scrivente in data 12/12/18), le particelle 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella 29 sub 5 e 29 sub 2 indicate nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono, ora, la prima, alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella 29 sub 5 graffata con la particella sub 8, la seconda, alle particelle 29 sub 2, 29 sub 6, 29 sub 7.
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa a responsabilità limitata contro [REDACTED] derivante da: contratto di apertura di credito in conto corrente; importo ipoteca: € 300.000,00; importo capitale: € 150.000,00; a rogito di Notaio Fulvio Vaudano di Padova in data 28/01/2004 al n. rep. 63.815; Iscritta a Padova in data 03/02/2004 ai nn. 4116/990. Note: ipoteca gravante tutti i beni oggetto di pignoramento ad eccezione della particella A fg 10 del Catasto Fabbricati. Si precisa che detti beni erano all'epoca identificati: con la particella 27 graffata con la particella 108 graffata con la particella 109 graffata con la particella 110 (ora corrispondente alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella sub 5 graffata con la particella sub 8) e con la particella 111 sub 3 (ora corrispondente alle particelle 29 sub 2, sub 6, sub 7), fg. 10 del Catasto Fabbricati, con le particelle 27, 23, 24 e 82 fabbricato rurale e con le particelle 29, 28, 108, 109, 110 e 111 (poi unite per creare l'attuale particella 29), fg 10 del Catasto Terreni. Si precisa, inoltre, che nella Sezione D della nota di iscrizione di detta ipoteca è stato precisato che gli immobili ipotecati sono "in ditta [REDACTED] per la proprietà, gravata dal diritto di abitazione per la quota di 1/4 a favore di [REDACTED]".

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa a responsabilità limitata contro [REDACTED]; derivante da: mutuo fondiario; importo ipoteca: € 1.500.000,00; importo capitale: € 1.000.000,00; a rogito di Notaio Fulvio Vaudano di Padova in data 14/05/2007 al n. rep. 68.179; iscritta a Padova in data 21/05/2007 ai nn. 26029/6756. Note: ipoteca gravante tutti i beni oggetto di pignoramento ad eccezione della particella A fg 10 del Catasto Fabbricati e della particella 27 fg 10 del Catasto Terreni. Si precisa che detti beni erano all'epoca identificati: con la particella 27 graffata con la particella 108 graffata con la particella 109 graffata con la particella 110 (ora corrispondente alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella sub 5 graffata con la particella sub 8) e con la particella 29 sub 2 (ora corrispondente alle particella 29 sub 2, sub 6, sub 7), fg. 10 del Catasto Fabbricati, con le particelle 29, 23, 24 e 82 fabbricato rurale fg 10 del Catasto Terreni. Si precisa, inoltre, che nella nota d'iscrizione dell'ipoteca è stato indicato quale diritto concesso in ipoteca da [REDACTED] piena proprietà per la quota di 3/4 e nuda proprietà per la quota di 1/4 e da [REDACTED] usufrutto per la quota di 1/4, mentre i beni in oggetto appartengono a [REDACTED] per la piena proprietà salvo il diritto d'abitazione per la quota di 1/4 spettante ad [REDACTED]

Corpo H mappale 24: frazione: Albarea, Via Albarea n. 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Soc.Coop. - contro [REDACTED] trascritto a Padova in data 14/02/2018 ai nn. 5902/3981; si precisa che a differenza di quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, tutti gli immobili oggetto di pignoramento risultano appartenere a [REDACTED] per la piena proprietà, salvo il diritto di abitazione per la quota di 1/4 spettante ad [REDACTED] come si evince dalla storia ipotecaria. In data [REDACTED] la sig. ra [REDACTED] è deceduta e quindi il suddetto diritto di abitazione non sussiste più. Si segnala inoltre che, a seguito della recente variazione dei dati di classamento relativa alle particelle 29 sub 1 e 29 sub 2 (variazione effettuata su istanza della scrivente in data 12/12/18), le particelle 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella 29 sub 5 e 29 sub 2 indicate nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono, ora, la prima, alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella 29 sub 5 graffata con la particella sub 8, la seconda, alle particelle 29 sub 2, 29 sub 6, 29 sub 7.
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa a responsabilità limitata contro [REDACTED]; derivante da: contratto di apertura di credito in conto corrente; importo ipoteca: € 300.000,00; importo capitale: € 150.000,00; a rogito di Notaio Fulvio Vaudano di Padova in data 28/01/2004 al n. rep. 63.815; Iscritta a Padova in data 03/02/2004 ai nn. 4116/990. Note: ipoteca gravante tutti i beni oggetto di pignoramento ad eccezione della particella A fg 10 del Catasto Fabbricati. Si precisa che detti beni erano all'epoca

identificati: con la particella 27 graffata con la particella 108 graffata con la particella 109 graffata con la particella 110 (ora corrispondente alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella sub 5 graffata con la particella sub 8) e con la particella 111 sub 3 (ora corrispondente alle particelle 29 sub 2, sub 6, sub 7), fg. 10 del Catasto Fabbricati, con le particelle 27, 23, 24 e 82 fabbricato rurale e con le particelle 29, 28, 108, 109, 110 e 111 (poi unite per creare l'attuale particella 29), fg. 10 del Catasto Terreni. Si precisa, inoltre, che nella Sezione D della nota di iscrizione di detta ipoteca è stato precisato che gli immobili ipotecati sono "in ditta [REDACTED] per la proprietà, gravata dal diritto di abitazione per la quota di 1/4 a favore di [REDACTED].

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa a responsabilità limitata contro [REDACTED] derivante da: mutuo fondiario; importo ipoteca: € 1.500.000,00; importo capitale: € 1.000.000,00; a rogito di Notaio Fulvio Vaudano di Padova in data 14/05/2007 al n. rep. 68.179; iscritta a Padova in data 21/05/2007 ai nn. 26029/6756. Note: ipoteca gravante tutti i beni oggetto di pignoramento ad eccezione della particella A fg. 10 del Catasto Fabbricati e della particella 27 fg. 10 del Catasto Terreni. Si precisa che detti beni erano all'epoca identificati: con la particella 27 graffata con la particella 108 graffata con la particella 109 graffata con la particella 110 (ora corrispondente alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella sub 5 graffata con la particella sub 8) e con la particella 29 sub 2 (ora corrispondente alle particelle 29 sub 2, sub 6, sub 7), fg. 10 del Catasto Fabbricati, con le particelle 29, 23, 24 e 82 fabbricato rurale fg. 10 del Catasto Terreni. Si precisa, inoltre, che nella nota d'iscrizione dell'ipoteca è stato indicato quale diritto concesso in ipoteca da [REDACTED] piena proprietà per la quota di 3/4 e nuda proprietà per la quota di 1/4 e da [REDACTED] usufrutto per la quota di 1/4, mentre i beni in oggetto appartengono a [REDACTED] per la piena proprietà salvo il diritto d'abitazione per la quota di 1/4 spettante ad [REDACTED].

Corpo E mappale 29 sub 7: frazione: Albarea, Via Albarea n. 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Soc.Coop. - contro [REDACTED] trascritto a Padova in data 14/02/2018 ai nn. 5902/3981; si precisa che a differenza di quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, tutti gli immobili oggetto di pignoramento risultano appartenere a [REDACTED] per la piena proprietà, salvo il diritto di abitazione per la quota di 1/4 spettante ad [REDACTED] come si evince dalla storia ipotecaria. In data [REDACTED] la sig. ra [REDACTED] è deceduta e quindi il suddetto diritto di abitazione non sussiste più. Si segnala inoltre che, a seguito della recente variazione dei dati di classamento relativa alle particelle 29 sub 1 e 29 sub 2 (variazione effettuata su istanza della scrivente in data 12/12/18), le particelle 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella 29 sub 5 e 29 sub 2 indicate nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono, ora, la pri-

ma, alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella 29 sub 5 graffata con la particella sub 8, la seconda, alle particelle 29 sub 2, 29 sub 6, 29 sub 7.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa a responsabilità limitata contro [REDACTED]; derivante da: contratto di apertura di credito in conto corrente; importo ipoteca: € 300.000,00; importo capitale: € 150.000,00; a rogito di Notaio Fulvio Vaudano di Padova in data 28/01/2004 al n. rep. 63.815; Iscritta a Padova in data 03/02/2004 ai nn. 4116/990. Note: ipoteca gravante tutti i beni oggetto di pignoramento ad eccezione della particella A fg 10 del Catasto Fabbricati. Si precisa che detti beni erano all'epoca identificati: con la particella 27 graffata con la particella 108 graffata con la particella 109 graffata con la particella 110 (ora corrispondente alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella sub 5 graffata con la particella sub 8) e con la particella 111 sub 3 (ora corrispondente alle particelle 29 sub 2, sub 6, sub 7), fg. 10 del Catasto Fabbricati, con le particelle 27, 23, 24 e 82 fabbricato rurale e con le particelle 29, 28, 108, 109, 110 e 111 (poi unite per creare l'attuale particella 29), fg 10 del Catasto Terreni. Si precisa, inoltre, che nella Sezione D della nota di iscrizione di detta ipoteca è stato precisato che gli immobili ipotecati sono "in ditta [REDACTED] per la proprietà, gravata dal diritto di abitazione per la quota di 1/4 a favore di [REDACTED].
- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa a responsabilità limitata contro [REDACTED] derivante da: mutuo fondiario; importo ipoteca: € 1.500.000,00; importo capitale: € 1.000.000,00; a rogito di Notaio Fulvio Vaudano di Padova in data 14/05/2007 al n. rep. 68.179; iscritta a Padova in data 21/05/2007 ai nn. 26029/6756. Note: ipoteca gravante tutti i beni oggetto di pignoramento ad eccezione della particella A fg 10 del Catasto Fabbricati e della particella 27 fg 10 del Catasto Terreni. Si precisa che detti beni erano all'epoca identificati: con la particella 27 graffata con la particella 108 graffata con la particella 109 graffata con la particella 110 (ora corrispondente alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella sub 5 graffata con la particella sub 8) e con la particella 29 sub 2 (ora corrispondente alle particelle 29 sub 2, sub 6, sub 7), fg. 10 del Catasto Fabbricati, con le particelle 29, 23, 24 e 82 fabbricato rurale fg 10 del Catasto Terreni. Si precisa, inoltre, che nella nota d'iscrizione dell'ipoteca è stato indicato quale diritto concesso in ipoteca da [REDACTED] piena proprietà per la quota di 3/4 e nuda proprietà per la quota di 1/4 e da [REDACTED] usufrutto per la quota di 1/4, mentre i beni in oggetto appartengono a [REDACTED] per la piena proprietà salvo il diritto d'abitazione per la quota di 1/4 spettante ad [REDACTED].

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€ 7.809.570,00**

cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato: **€ 7.800.000,00**

Sommario

Quesiti	pag. 12
1. Risposta al primo quesito	pag. 15
2. Risposta al secondo quesito	pag. 15
3. Risposta al terzo quesito	pag. 15
4. Risposta al quarto quesito	pag. 23
5. Risposta al quinto quesito	pag. 47
6. Risposta al sesto quesito	pag. 49
7. Risposta al settimo quesito	pag. 52
8. Risposta all'ottavo quesito	pag. 52
9. Risposta al nono quesito	pag. 57
10. Risposta al decimo quesito	pag. 57
11. Risposta all'undicesimo quesito	pag. 58
12. Risposta al dodicesimo quesito	pag. 58

Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al 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 il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del con-

- tratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
 7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed 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 e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
 9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
 10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
 11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
 12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Beni in Pianiga (VE)
Località/Frazione **Albarea**
Via Albarea n. 53

Lotto: 001 - Villa Veneta

Risposta al primo punto del quesito

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

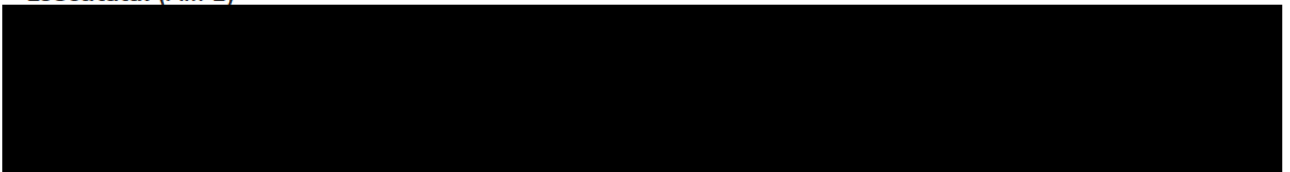
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

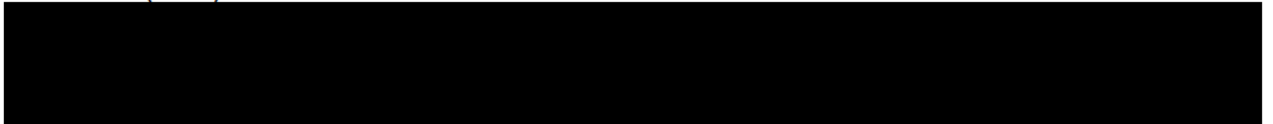
Risposta al secondo punto del quesito

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

Esecutata: (All. 1)



Esecutato: (All. 1)



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA: (All. 27)

Il lotto comprende i mappali 29, 82, A, 23 e 24 e consiste in una Villa Veneta di notevole valore storico e artistico composta da più corpi di fabbrica (mappali 29 sub 1 graffato con mapp. sub 3 graffato con mapp. 29 sub 4 graffato con mapp. 29 sub 5 graffato con mapp. sub 8, mapp. 29 sub 2, mapp. 29 sub 6, mapp. 29 sub 7, mapp. A, mapp. 82), un parco di circa 8000 mq (mapp. 29) e due fondi adiacenti (mappali 23 e 24) di circa 12000 mq che formano con il parco un'unica area a verde di circa due ettari. Il lotto confina a sud con mappale 411 e Via Albarea, a est con i mappali 180, 36, 127, 34, a nord con i mappali 36, 34, 33, a ovest con i mappali 500, 501, 503 e 411. Si accede al compendio immobiliare da Via Albarea attraverso due passaggi carrai posti uno (civ. 51) sul muro di cinta a ovest della Barchessa che immette in un cortile interno e l'altro (civ. 53) sul muro perimetrale della Barchessa che immette nel vasto portico d'accesso. Si può accedere pedonalmente anche attraverso la chiesetta (civ. 55) che si protende sino alla strada. L'originario cancello d'ingresso, ancora presente, collocato al centro della recinzione lungo Via Albarea, risulta da tempo dismesso per salvaguardare il vasto giardino ottocentesco antistante il prospetto principale. La Villa è costituita da un corpo centrale che si sviluppa su tre piani, da un'ala porticata

posta ad est che si sviluppa solo su un piano, da un portico che collega quest'ala all'oratorio, da un oratorio privato titolato a Santa Maria D'Albarea, da un ala porticata posta a ovest che si sviluppa su due piani, da una barchessa che si sviluppa su due piani, da un fabbricato rurale ad uso magazzini anch'esso di due piani ubicato a nord della barchessa. L'insieme di questi edifici racchiude un vasto giardino di circa 1800 mq che si affaccia su Via Albarea. Il parco, invece, di circa 6200 mq, si estende dietro il complesso immobiliare e circonda un laghetto con isoletta centrale cui si accede tramite un ponticello. Nel lato nord-ovest del parco è presente una torretta panoramica con sottostante ghiacciaia, mentre nel lato sud-est dello stesso (dietro l'ala porticata posta ad est) è collocata la piscina. Nel lato sud-ovest del parco sono presenti due manufatti precari e non legittimati che andranno demoliti, mentre nel terreno con mappale 23 è presente una serra non autorizzata, anch'essa da rimuovere.

Caratteristiche zona: periferica, normale.

Area urbanistica: agricola, a traffico locale, con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi dei vicini centri cittadini di Pianiga, Dolo e Fiesso.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Venezia, Padova.

Attrazioni paesaggistiche: Laguna Veneta, Riviera del Brenta.

Attrazioni storiche: Venezia, Padova, Ville Venete lungo la Riviera del Brenta.

Principali collegamenti pubblici: casello autostradale Mirano/Dolo km 9, Stazione ferroviaria Vigonza/Pianiga km 1, Stazione ferroviaria Dolo/Venezia km 5, Stazione ferroviaria Venezia/Mestre km 22, Aeroporto Marco Polo km 34.

Identificativo corpo: A mappale 29 sub 1-3-4-5-8 e parco (mapp. 29)

Abitazione in ville [A8] sito in frazione: Albarea, Via Albarea n. 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: (All. 2)

Intestazione: [REDACTED] Comune di Pianiga, foglio 10, particella 29, subalterno 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella sub 5 graffata con la particella sub 8, scheda catastale 4257-4262, indirizzo Via Albarea n. 4, piano T-1-2, categoria A/8, classe 2, consistenza 33,5 vani, rendita €. 4.238,82

Ulteriori informazioni: si precisa che i dati identificativi e i dati di classamento riportati nella visura attuale, sono stati variati in data 19/12/2018, in seguito ad istanza presentata dal CTU all'Agenzia delle Entrate con pec del 12/12/2018 causa errato classamento degli immobili pignorati (mappale 29 sub 1 e sub 2) (all. 12). Pertanto con questa variazione, i dati catastali relativi ai mappali 29 sub 1 e sub 2 non corrispondono più ai dati riportati nell'atto di

pignoramento e nella descrizione del Certificato Notarile. Quindi la sopra descritta particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella sub 5 graffata con la particella sub 8, Fg 10 del CF deriva dalla soppressione della particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella sub 5 (giusta variazione del 19/12/2018 protocollo n. VE0112251). La particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella sub 5 deriva a sua volta dalla soppressione della particella 29 sub 1 graffata con la particella 108 graffata alla particella 109 graffata alla particella 110 (giusta variazione del 08/04/2009 protocollo n. VE0075755), già particella 27 graffata con la particella 108 graffata alla particella 109 graffata alla particella 110 (giusta variazione del 18/08/2006 protocollo n. VE0143155).

Derivante da: Variazione del 19/12/2018 protocollo n. VE0112251 in atti dal 19/12/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 35600.1/2018).

Confini: Il mappale 29 sub 1 confina a nord con mappali 34 e 36, a est con mappali 127, 36, 180, A, a sud con mappale A, Via Albarea, mappale 29 sub 2, mappale 82, mappale 411, a ovest con mappale 29 sub 2, mappale 82, mappale 411, mappale 24.

Identificato al catasto Terreni: (All. 10 e All. 11)

Intestazione: Comune di Pianiga, foglio 10, particella 29, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 9450

Ulteriori informazioni: La particella 29 di are 94.50 E.U. Fg. 10 del CT deriva dall'unione delle originarie particelle 29 di minor consistenza, 28, 108, 109, 110 e 111 (giusta variazione tipo mappale del 25/07/1986 prot. n. VE0203176) e comprende ora gli attuali mappali 29 sub 1, 29 sub 2, 29 sub 6, 29 sub 7, e il parco.

Derivante da: Tipo Mappale del 25/07/1986 prot. n. VE0203176 in atti dal 18/10/2004 (n. 4257.1/1986).

Confini: Il mappale 29 confina a nord con i mappali 34 e 36, a est con i mappali 127, 36 e 180, a sud con il mappale A e Via Albarea, a ovest con i mappali 411, 82 e 24.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano terra sono stati realizzati due fori porta nel muro della veranda ubicata ad ovest del corpo centrale in corrispondenza della camera e dell'antibagno. Nell'androne - sulla parete ovest - non è stato rappresentato un foro porta di accesso al magazzino di cui al mappale 82. L'altezza della veranda ubicata ad est del fabbricato principale, avendo una copertura a falda, ha un'altezza min. sotto tavelle di m. 3,70 e un'altezza max sotto tavelle di m. 4,86. Anche il portico di collegamento tra l'ala est e l'oratorio, avendo una copertura a falda, ha un'altezza min. sotto tavelle di m. 3,00 e un'altezza max sotto tavelle di m. 5,26. Al piano primo, nel corpo di fabbrica centrale, sono stati realizzati due bagni al posto dell'unico bagno rappresentato sulla planimetria catastale ed è stata realizzata una nuova finestra sul prospetto est per l'aeroilluminazione del secondo bagno; nell'ala ovest il wc e la camera adiacente sono stati uniti demolendo in parte la tramezza e creando un unico grande locale bagno. E' stata aperto anche un foro porta tra questo locale bagno e la camera ubicata nell'angolo nord-ovest del corpo centrale. Al piano secondo è stato modificato il distributivo demolendo alcune tramezze e realizzandone altre col fine di ripristinare l'originario impianto tripartito con salone centrale e camere laterali; l'altezza indicata di m. 2.55 non è corretta in quanto, demolito il controsoffitto, è emersa la presenza di una copertura a falde con altezza di imposta di m. 3,00 e altezza di colmo di m. 6,00.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: si precisa che le difformità catastali rilevate derivano da opere realizzate in assenza di titoli autorizzativi su immobile vincolato ex L. 1089/39. Pertanto il suddetto aggiornamento

dovrà essere presentato solo a seguito dell'eventuale regolarizzazione della situazione attuale a seguito di pronunciamento della Soprintendenza.

Si rileva, inoltre, che nella visura è indicato il civico 4 invece del civico 53.

Identificativo corpo: B mappale A.

Cappella o oratorio [CP] sito in frazione: Albarea, Via Albarea n. 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: (All. 3)

Intestazione: [redacted] Comune di Pianiga, foglio 10, particella A, indirizzo Via Albarea n. 53, piano T, categoria B/7, classe U, consistenza 570 mc, superficie 83 mq, rendita € 471,01

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: L'oratorio confina a nord e a ovest con mappale 29 sub 1-3-4-5-8, a sud con Via Albarea, a est con mappale 180 di altra proprietà.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: si precisa che nella planimetria catastale, relativamente alla sacrestia, non sono state rappresentate due finestre. Si ritiene tale mancanza un errore grafico in quanto nell' autorizzazione edilizia n. 3464/91 (tavole 3/8 rilievo oratorio e 5/8 restauro oratorio), antecedente la presentazione della suddetta planimetria (01/01/2000), le due finestre sono rappresentate. Trattandosi comunque di lievi variazioni che non modificano il numero dei vani e la loro superficie utile e quindi prive di rilevanza catastale, in base alla Circolare 02/2010 dell'Agenzia delle Entrate, non necessitano di aggiornamento. Si rileva, inoltre, che nella visura è indicato erroneamente il civico 53 invece del civico 55.

Identificativo corpo: C mappale 29 sub 6.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Albarea, Via Albarea n. 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: (All. 4)

Intestazione: [REDACTED] Comune di Pianiga, foglio 10, particella 29, subalterno 6, scheda catastale 4259 del 25/07/1986, indirizzo Via Albarea n. 51 e n. 53, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 102 mq, rendita €. 222,08

Ulteriori informazioni: si precisa che i dati identificativi e i dati di classamento riportati nella visura attuale, sono stati variati in data 19/12/2018, in seguito ad istanza presentata dal CTU all'Agenzia delle Entrate con pec del 12/12/2018 causa errato classamento degli immobili pignorati (mappale 29 sub 1 e sub 2) (all. 12). Pertanto con questa variazione, i dati catastali relativi ai mappali 29 sub 1 e sub 2 non corrispondono più ai dati riportati nell'atto di pignoramento e nella descrizione del Certificato Notarile. Per maggior chiarezza si precisa che, relativamente al mapp. 29 sub 2, si era riscontrata un'incongruenza tra i dati di classamento che descrivevano un magazzino e la planimetria associata che rappresentava una piscina (scheda 4262 del 25/07/1986). Il Catasto, verificata la detta incongruenza ha provveduto alla seguente correzione reintegrando i sub mancanti con le rispettive planimetrie e ridenominandoli nel seguente modo:

il mappale 111 sub 3 è diventato mappale 29 sub 2; il mappale 111 sub 4 è diventato mappale 29 sub 6; il mappale 111 sub 5 è diventato mappale 29 sub 7.

Il mappale 111 sub 3 deriva dalla particella 111 sub 2 giusto frazionamento del 25/07/1986 prot. n. 4258/1986.

Derivante da: (altre) del 19/12/2018 protocollo n. VE0112237 in atti dal 19/12/2018 Istanza 110748 del 14/12/2018 (n. 1673.1/2018)

Confini: Il mappale 29 sub 6 confina a nord con mapp. 29 sub 2, a est con portico, a sud con Via Albarea e a ovest con scoperto comune.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifica del distributivo con riduzione di superficie dell'alloggio del custode e realizzazione di un mini appartamento dotato di soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. Realizzazione di un foro porta, per accedere alla nuova unità abitativa, e chiusura di una finestra nel muro est che separa il mini appartamento dal portico. Trasformazione di una finestra in una porta finestra nel muro ovest della camera del mini alloggio. Traslazione verso nord, di circa 2 metri, del muro confinante con mappale 29 sub 2. Realizzazione di pilastri di consolidamento lungo i muri perimetrali sud e ovest. Nell'angolo nord-est del cortile comune è rappresentato un piccolo locale wc attualmente non più esistente.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: si precisa che le difformità catastali rilevate derivano da opere realizzate in assenza di titoli autorizzativi su immobile vincolato ex L. 1089/39. Pertanto il suddetto aggiornamento dovrà essere presentato solo a seguito dell'eventuale regolarizzazione della situazione attuale a seguito di pronunciamento della Soprintendenza.

Identificativo corpo: D mappale 29 sub 2.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Albarea, Via Albarea n. 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: (All. 5)

Intestazione: [redacted] Comune di Pianiga, foglio 10, particella 29, subalterno 2, scheda catastale 4258 del 25/07/1986, indirizzo Via Albarea n. 51 e n. 53, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza 587 mq, superficie 598 mq, rendita €. 303,16

Ulteriori informazioni: si precisa che i dati identificativi e i dati di classamento riportati nella visura attuale, sono stati variati in data 19/12/2018, in seguito ad istanza presentata dal CTU all'Agenzia delle Entrate con pec del 12/12/2018 causa errato classamento degli immobili pignorati (mappale 29 sub 1 e sub 2) (all. 12). Pertanto con questa variazione, i dati catastali relativi ai mappali 29 sub 1 e sub 2 non corrispondono più ai dati riportati nell'atto di pignoramento e nella descrizione del Certificato Notarile. Per maggior chiarezza si precisa che, relativamente al mapp. 29 sub 2, si era riscontrata un'incongruenza tra i dati di classamento che descrivevano un magazzino e la planimetria associata che rappresentava una piscina (scheda 4262 del 25/07/1986). Il Catasto, verificata la detta incongruenza ha provveduto alla seguente correzione reintegrando i sub mancanti e ridenominandoli nel seguente modo: il mappale 111 sub 3 è diventato mappale 29 sub 2; il mappale 111 sub 4 è diventato mappale 29 sub 6; il mappale 111 sub 5 è diventato mappale 29 sub 7.

Il mappale 111 sub 3 deriva dalla particella 111 sub 2 giusto frazionamento del 25/07/1986 prot. n. 4258/1986.

Derivante da: Variazione del 18/12/2018 protocollo n. VE0111995 in atti dal 18/12/2018 aggiornamento planimetrico (n. 35524.1/2018)

Confini: Il mappale 29 sub 2 confina a nord con mappale 82, a est con il portico, a sud con mappale 29 sub 6, a ovest con scoperto comune.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nella planimetria catastale: al PT demolizione di tramezza tra cantina e magazzino e traslazione verso nord di circa 2 metri del muro confinante con il mapp. sub 6; trasformazione dei detti locali in un salone che viene attualmente utilizzato come tale; realizzazione di un foro porta ad arco di larghezza m 2,50 e chiusura di una finestra nel muro est che separa detto locale dal portico e realizzazione di un foro porta ad arco di larghezza m 2,50 nel muro confinante con il mapp. 82; realizzazione di pilastro di consolidamento in c.a. a ridosso del muro perimetrale ovest; al P1° realizzazione di pilastri di consolidamento in c.a. a ridosso dei muri perimetrali ovest e sud e trasformazione di foro porta in finestra sul muro confinante con mappale 82.

Nella visura catastale è indicato il numero civico 5 invece del numero civico 53 ed è indicato solo il PT invece del PT e 1°.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: si precisa che le difformità catastali rilevate derivano da opere realizzate in assenza di titoli autorizzativi su immobile vincolato ex L. 1089/39. Pertanto il suddetto aggiornamento

dovrà essere presentato solo a seguito dell'eventuale regolarizzazione della situazione attuale a seguito di pronunciamento della Soprintendenza.

Identificativo corpo: F mappale 82.

Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Albarea, Via Albarea n. 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni: (All. 7)

Intestazione: [redacted] Comune di Pianiga, foglio 10, particella 82, qualità Fabb. Rurale, superficie catastale are 160

Derivante da: Tipo Mappale del 25/07/1986 protocollo n. VE0203176 in atti dal 18/10/2004 (n. 4257.1/1986)

Confini: Il mappale 82 confina a nord e a est con mappale 29 sub 1 graffato con il mapp. 29 sub 3 graffato con il mapp. 29 sub 4 graffato con il mapp. 29 sub 5 graffato con il mapp. 29 sub 8, a sud con mapp. 29 sub 2 e sub 7, a ovest con mapp. 411 di altra proprietà.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile è ancora identificato al Catasto Terreni come fabbricato rurale mentre dovrebbe essere accatastato al Catasto urbano come impone il D.L. 201/2011.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento degli atti catastali sia al CT sia al CF

Con procedura Pregeo si fa un Tipo Mappale dove il fabbricato rurale viene portato in partita speciale come ente urbano; con procedura Docfa si accatata l'immobile all'urbano inserendo la planimetria.: € 0,00

Note: si precisa che, potendo presentare un'unica pratica catastale per la demolizione del garage (mapp. 29 sub 7) e per la registrazione al Catasto Urbano del fabbricato rurale (mapp. 82), gli oneri di regolarizzazione vengono indicati nel corpo mappale 29 sub 7.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: G mappale 23.

Terreno agricolo sito in frazione: Albarea, Via Albarea n. 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni: (All. 8)

Intestazione: [REDACTED] Comune di Pianiga, foglio 10, particella 23, qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale mq 3650, reddito dominicale: €. 25,71, reddito agrario: €. 16,97

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/09/1976

Confini: Il mappale 23 confina a nord e a est con il mappale 24, a sud con il mappale 411, a ovest con i mappali 503, 501 e 500.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: H mappale 24.

Terreno agricolo sito in frazione: Albarea, Via Albarea n. 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni: (All. 9)

Intestazione: [REDACTED] Comune di Pianiga, foglio 10, particella 24, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale mq 8230, reddito dominicale: €. 57,98, reddito agrario: €. 38,25

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/09/1976

Confini: Il mappale 24 confina a nord con con mappali 33 e 34, a est con mappali 34 e 29 sub 1, a sud con mappali 411 e 23, a ovest con mappali 500 e 23.

Irregolarità e Spese:

non si riscontrano irregolarità catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E mappale 29 sub 7.

Cortile [CO] sito in frazione: Albarea, Via Albarea n. 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: (All. 6)

Intestazione: [REDACTED] Comune di Pianiga, foglio 10, particella 29, subalterno 7, scheda catastale 4260 del 25/07/1986, indirizzo Via Albarea n. 51 , piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, superficie 24 mq, rendita €. 38,22

Ulteriori informazioni: si precisa che i dati di classamento riportati nella visura attuale, sono stati variati in data 19/12/2018, in seguito ad istanza presentata dal CTU all'Agenzia delle Entrate con pec del 12/12/2018 causa errato classamento degli immobili pignorati (mappale 29 sub 1 e sub 2) (all. 12). Pertanto con questa variazione, i dati catastali relativi ai mappali 29 sub 1 e sub 2 non corrispondono più ai dati riportati nell'atto di pignoramento e nella descrizione del Certificato Notarile. Per maggior chiarezza si precisa che, relativamente al mapp. 29 sub 2, si era riscontrata un'incongruenza tra i dati di classamento che descrivevano un magazzino e la planimetria associata che rappresentava una piscina. Il Catasto, verificata la detta incongruenza ha provveduto alla seguente correzione reintegrando i sub mancanti e ridenominandoli nel seguente modo: il mappale 111 sub 3 è diventato mappale 29 sub 2; il mappale 111 sub 4 è diventato mappale 29 sub 6; il mappale 111 sub 5 è diventato mappale 29 sub 7.

Si segnala, inoltre, che l'immobile identificato con il mappale 29 sub 7, è stato demolito.

Derivante da: (altre) del 19/12/2018 protocollo n. VE0112245 in atti dal 19/12/2018 Istanza 110748 del 14/12/2018 (n. 1674.1/2018)

Confini: Il mappale 29 sub 7 confina a nord, est e ovest con scoperto comune, a ovest con altra proprietà.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il garage è stato demolito.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

Presentazione al Catasto Terreni di un Tipo Mappale per demolizione totale di fabbricato e predisposizione di una pratica Docfa al Catasto Fabbricati per la soppressione dell'immobile: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3464/91 (All. 14)

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: consolidamento statico globale della copertura e del piano 1°; ripristino controsoffittatura con coibentazione tetto; risanamento cuci-scuci delle murature; rifacimento degli intonaci; ripristino dei pavimenti e serramenti della villa e dell'oratorio

Oggetto: restauro conservativo

Presentazione in data 05/08/1991

Rilascio in data 23/11/1991 al n. di prot. 7042

Dati precedenti relativi ai corpi: A mappale 29 sub 1-3-4-5-8, B mappale A

Numero pratica: 219/2003 (All. 15)

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: sanatoria per modifiche prospettiche e di sistemazioni esterne

Oggetto: Sanatoria per opere abusivamente eseguite

Presentazione in data 01/04/2003 al n. di prot. 5721

Rilascio in data 20/11/2003 al n. di prot. 22000

Dati precedenti relativi ai corpi: A mappale 29 sub 1-3-4-5-8, E 29 sub 7, F mappale 82,

Numero pratica: 978/82 (All. 16)

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: apertura di un passo carraio da realizzarsi sulla muratura di confine

Oggetto: opere esterne

Presentazione in data 05/08/1982 al n. di prot. 3138

Rilascio in data 22/01/1983 al n. di prot. 3138

Dati precedenti relativi ai corpi: E mappale 29 sub 7

4.1.1 Conformità edilizia: (all. 13-27)

Abitazione in ville [A8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

rispetto all'autorizzazione edilizia n. 3464/91, per quanto riguarda il corpo centrale, si rileva quanto segue. Al piano terra sono state realizzate, per motivi di sicurezza, due inferriate apribili ubicate una in corrispondenza dell'ingresso tra vano scala e salone centrale e una all'interno del vano scala e delle controfinestre su tutti i fori dei prospetti nord, est e ovest. Al piano primo è stata realizzata la divisione, tramite parete in cartongesso, del bagno centrale (posto a est del salone) in due locali bagno (bagni 1 e 3). Nel bagno 1 è stata innalzata la quota di pavimento per la realizzazione dell'impianto idrico sanitario ed è stato aperto un foro finestra sul prospetto est. Il ripostiglio della camera ubicata nell'angolo sud-est è stato trasformato in bagno (bagno 2) con innalzamento della quota di pavimento. Sul prospetto ovest, sopra la porta del disimpegno che collega il corpo della villa con l'ala ovest, è stato aperto un foro finestra. Il collegamento tra i due corpi edilizi non viene rappresentato nella tavola legittimata del 1991, ma lo troviamo nella planimetria catastale presentata nel 1986, per cui la scrivente ritiene, in questo caso, che trattasi di un errore grafico. Su

tutti i fori dei prospetti nord, est e ovest sono state realizzate delle controfinestre. Al piano secondo è stato modificato il distributivo demolendo alcune tramezze e realizzandone altre in cartongesso col fine di ripristinare l'originario impianto tripartito con salone centrale e camere laterali. Sono stati realizzati anche tre bagni direttamente comunicanti con le tre camere da letto. In tutti i bagni è stato effettuato un innalzamento della quota di pavimento per la realizzazione dell'impianto idrico sanitario con sostituzione dei materiali preesistenti. Sono stati sostituiti tutti i serramenti esterni con altri in alluminio e vetrocamera. In tutto il piano è stato demolito il controsoffitto facendo emergere una copertura a falde con altezza di imposta di m. 3,00 e altezza di colmo di m. 6,00 ed è stato aperto un lucernario sulla falda del salone.

Per quanto riguarda le due ali porticate e il portico, non essendo disponibili titoli edilizi, si fa riferimento alla planimetria catastale del 1986 e si rileva quanto segue. L'ala ovest presenta le seguenti difformità: al piano terra, nel locale veranda, sono stati realizzati un foro porta d'accesso alla camera e uno di accesso all'antibagno. Al piano primo il wc e la camera adiacente sono stati uniti demolendo in parte la tramezza e creando un unico grande locale bagno. L'atrio al primo piano (collocato in corrispondenza dell'androne al piano terra) si ritiene non presenti alcuna difformità ma sia stato rappresentato in maniera errata per un evidente errore grafico. Per quanto riguarda l'ala est e il portico non si rileva alcuna difformità planimetrica; si segnala solo una difformità riguardo l'altezza riportata nella planimetria catastale dove per la veranda risulta essere di m 4,00 e per il portico di m 3,50 mentre, avendo entrambi i corpi di fabbrica, una copertura a falda, la veranda presenta un'altezza min. sotto tavelle di m. 3,70 e un'altezza max sotto tavelle di m. 4,86, il portico un'altezza min. sotto tavelle di m. 3,00 e un'altezza max sotto tavelle di m. 5,26. In tutti i corpi di fabbrica (eccetto il portico) sui prospetti sono stati realizzati dei fori di sfiato di circa 15 cm di diametro in corrispondenza dei termoconvettori a gas.

Rispetto al Permesso di costruire in sanatoria n. 219/2003, per quanto riguarda la piscina, non si rilevano difformità ma si precisa che intorno alla piscina è stato realizzato un pavimento in blocchetti di calcestruzzo non citato e descritto nella sanatoria. Si segnala, inoltre: nella parte ovest del parco in corrispondenza del confine con il mappale 411 la presenza di due manufatti abusivi: un locale precario adibito a deposito con pareti in legno, copertura in legno e onduline, pavimento in cemento, di circa mq 39 e una tettoia in legno con pavimento in battuto di cemento, adibita a ricovero macchinari agricoli, di circa mq 40; nell'area sud-ovest del parco, in corrispondenza del mappale 82, la realizzazione di una pavimentazione in cemento di circa mq 180; nella zona piscina, nell'angolo tra il muro perimetrale est della villa e il muro perimetrale nord dell'ala est, la realizzazione, senza autorizzazione, di un vano tecnico di circa mq 6 con pareti in muratura e tetto con manto di copertura in coppi per ospitare la caldaia per l'acqua sanitaria; nella zona piscina la presenza di tre piccole cabine in pvc destinate rispettivamente a wc, spogliatoio e locale tecnico piscina.

Regolarizzabili mediante: per quanto riguarda i due manufatti abusivi si prevede la demolizione demolizione di pavimenti in c.a. e di tutti i componenti che costituiscono i manufatti compreso il trasporto a discarica: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Note: per quanto riguarda invece tutte le altre difformità descritte si rimanda alle successive note conformità edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note:

Premesso che:

- il complesso immobiliare è un bene culturale che rientra nell'ambito di applicazione del D. lgs. 42/2004 (ex L. 1089/39) in quanto bene d'interesse storico e artistico (art. 10);
- il suddetto bene nel Piano degli Interventi del Comune di Pianiga è soggetto a grado di protezione 1 (codice edificio 78b) normato dall'art 11 delle NTO del P.I. che prevede solo un intervento di restauro filologico e un cambio d'uso a destinazione residenziale;
- su tale immobile è possibile intervenire solo previa autorizzazione della Soprintendenza (D. lgs.

42/2004 art. 21 comma 4);

- la Soprintendenza non rilascia nulla-osta in sanatoria su opere eseguite in violazione dell'art. 21 del D. lgs. 42/2004;

- la Soprintendenza è tenuta all'avvio di un procedimento nel caso di segnalazione ufficiale degli abusi con conseguente sopralluogo e accertamento di detti abusi;

- solo dopo l'avvio della procedura, la Soprintendenza può stabilire se gli abusi riscontrati hanno recato danno al bene culturale e se l'hanno recato, dove possibile, ordinare la rimessa in pristino a carico del proprietario (D. lgs. 42/2004 art. 160 comma 1), altrimenti determinare una precisa quantificazione economica dei danni subiti dall'immobile tutelato (D. lgs. 42/2004 art. 160 comma 4);

- in ogni caso in base all'art. 169 del D. lgs. 42/2004 Opere Illecite "chiunque senza autorizzazione demolisce, rimuove, modifica, restaura ovvero esegue opere di qualunque genere sui beni culturali indicati nell'articolo 10.... è punito con l'arresto da sei mesi ad un anno e con l'ammenda da euro 775 a euro 38.734,50";

il CTU ritiene opportuno, ai fini della descrizione, suddividere le difformità rilevate e descritte nei singoli corpi in tre categorie:

A) manufatti abusivi (locale precario adibito a deposito, tettoia ricovero macchinari agricoli, serra, locale tecnico per caldaia, cabine in pvc zona piscina);

B) opere interne (Villa: modifica del distributivo P1° e P2°, realizzazione di nuovi bagni, demolizione controsoffitto P2°, opere di consolidamento strutturale solai tra PT e P1° e tra P1° e P2°; Barchessa: modifica del distributivo PT con realizzazione di nuova unità abitativa, cambio di destinazione d'uso di alcuni locali, opere di consolidamento strutturale PT e P1°; Sacrestia: demolizione controsoffitto; Veranda ala ovest: apertura fori porta; Fabbricato rurale: realizzazione di un bagnetto al PT; presenza di inferriate per la sicurezza);

C) opere esterne (Villa: apertura due fori finestra, posa controfinestre PT e P1°, sostituzione finestre originali con nuove finestre in alluminio P2°, apertura lucernario su falda tetto; Barchessa: apertura di due fori porta e di due varchi ad arco, tamponamento di finestre, chiusura portico aperto; presenza di fori di sfiatione sulle facciate in corrispondenza dei termoconvettori a gas. Cortile comune: cancello carraio dimensioni diverse rispetto al titolo autorizzativo, pavimentazione non sanata. Parco: pavimentazione in cemento in corrispondenza del mapp. 82 e pavimentazione in blocchetti di cemento area piscina);

Per quanto riguarda la prima categoria di abusi, relativamente alla tettoia, alla serra e al locale adibito a deposito, la scrivente ritiene che gli stessi debbano essere demoliti per una spesa complessiva stimata in circa euro 14.000, mentre per il locale tecnico che ospita la caldaia, le cabine in pvc e le altre due categorie di abusi non è possibile stabilire (per quanto detto in premessa) la tipologia degli interventi da effettuare e i relativi costi (compresa l'entità della sanzione), in quanto gli stessi potranno essere determinati solo a seguito di accertamento da parte della Soprintendenza e dei conseguenti provvedimenti presi da quest'ultima e successivamente dall'autorità comunale.

Note generali sulla conformità: si segnala che l'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità e quindi bisognerà provvedere alla sua richiesta tenendo conto della necessità dell'ottenimento dei certificati di conformità o di rispondenza degli impianti, del certificato del collaudo statico le cui spese tecniche possono essere stimate intorno ai 5000 euro.

Dati precedenti relativi ai corpi: A mappale 29 sub 1-3-4-5-8 e parco (mapp. 29)

Cappella o oratorio [CP]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto alla pratica edilizia n. 3464/91 si rileva la mancanza del controsoffitto nella sacrestia.

Note: per quanto riguarda la regolarizzazione delle difformità si rimanda alle note della conformità edilizia del corpo A.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B mappale A

Abitazione di tipo economico [A3]

Rispetto alla planimetria catastale si rilevano le seguenti difformità: modifica del distributivo con riduzione di superficie dell'alloggio del custode e realizzazione di un mini appartamento. Apertura di un foro porta, per accedere alla nuova unità abitativa, e chiusura di una finestra nel muro est che separa il mini appartamento dal portico. Trasformazione di una finestra in una porta finestra nel muro ovest della camera del mini alloggio. Traslazione verso nord, di circa 2 metri, del muro confinante con il mappale 29 sub 2. Realizzazione di pilastri di consolidamento lungo i muri perimetrali sud e ovest. Nell'angolo nord-est del cortile comune è rappresentato un piccolo locale wc attualmente non più esistente.

Note: per quanto riguarda la regolarizzazione delle difformità si rimanda alle note della conformità edilizia del corpo A.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: Relativamente a questo immobile non sono stati trovati titoli edilizi, pertanto l'unico riferimento documentale per verificare la conformità edilizia è la planimetria catastale.

Dati precedenti relativi ai corpi: C mappale 29 sub 6

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al PT demolizione di tramezza tra cantina e magazzino e traslazione verso nord di circa 2 metri del muro confinante con il mapp. sub 6; trasformazione dei detti locali, senza titolo edilizio, in un salone che viene attualmente utilizzato come tale; apertura di un foro porta ad arco di larghezza m 2,50 e chiusura di una finestra nel muro est che separa detto locale dal portico e apertura di un foro porta ad arco di larghezza m 2,50 nel muro confinante con il mapp. 82. Realizzazione di pilastro di consolidamento in c.a. a ridosso del muro perimetrale ovest. Chiusura delle arcate del portico con serramenti in ferro e pvc. Al P1° realizzazione di pilastri di consolidamento in c.a. a ridosso dei muri perimetrali ovest e sud e trasformazione di foro porta in finestra sul muro confinante con mappale 82.

Note: per quanto riguarda la regolarizzazione delle difformità si rimanda alle note della conformità edilizia del corpo A.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: relativamente a questo immobile non sono stati trovati titoli edilizi, pertanto l'unico riferimento documentale per verificare la conformità edilizia è la planimetria catastale.

Dati precedenti relativi ai corpi: D mappale 29 sub 2

Fabbricato rurale [R]

Rispetto al permesso di costruire in sanatoria n. 219/2003 si rilevano le seguenti difformità: al PT

realizzazione di un piccolo bagno di circa mq 2,00 ubicato nell'angolo nord-ovest del magazzino e presenza di cancelli in ferro per motivi di sicurezza.

Si precisa che, nel suddetto titolo edilizio, non essendoci la planimetria del primo piano perchè non oggetto di sanatoria, per la verifica della conformità edilizia ci si è riferiti alla sezione B-B e ai prospetti sud e nord della suddetta sanatoria rilevando la regolarità edilizia.

Note: per quanto riguarda la regolarizzazione delle difformità si rimanda alle note della conformità edilizia del corpo A.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: F mappale 82

Terreno agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si segnala la presenza di una serra di circa mq 236, con pavimento in cemento, struttura in ferro e teli di chiusura, tamponamenti frontali in policarbonato con doppia porta scorrevole, realizzata in assenza di titolo edilizio, ubicata nella parte ovest, a circa 5,00 m dal confine con il mappale 501.

Regolarizzabili mediante: demolizione della serra

Demolizione di pavimento in c.a. e rimozione di struttura, teli e tamponamenti in pvc compreso il trasporto a discarica: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: G mappale 23

Terreno agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non si rilevano irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: H mappale 24

Cortile [CO]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

in merito al permesso di costruire in sanatoria n. 219/2003 si rileva ancora la presenza nel cortile comune della pavimentazione in grigliato cementizio inerbato che era escluso dal suddetto permesso ed era soggetto a provvedimento di rimozione emesso dal Ministero per i beni e le attività culturali.

In merito all'autorizzazione edilizia n. 978/82 per l'apertura di un accesso carraio sulla muratura di confine tra Via Albarea e il cortile comune si rileva che il varco realizzato è più largo di circa m 0,60 rispetto a quello autorizzato.

Regolarizzabili mediante: rimozione del pavimento grigliato ed esecuzione di una diversa pavimentazione previa approvazione della Soprintendenza

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: per quanto riguarda la regolarizzazione delle difformità si rimanda alle note della conformità edilizia del corpo A.

Dati precedenti relativi ai corpi: E mappale 29 sub 7

4.1.2 *Conformità urbanistica:* (All. 17)

Abitazione in ville [A8] mappale 29 sub 1, mappale A, mappale 29 sub 6, mappale 29 sub 2, mappale 82, mappale 29 sub 7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi e Piano di Assetto del Territorio
In forza della delibera:	per P.I. D.C.C. n. 54 del 06/12/2011 e D.C.C. n. 7 del 01/03/2013; per P.A.T. D.G.R.n. 1651 del 22/06/2010
Zona omogenea:	per P.I. i mappali 29 e 82 ricadono in zona C1.E all'interno del Nucleo consolidato NC/4; Il mappale 29 ricade anche in area agricola E; per P.A.T. i mappali 29 e 82 ricadono in area di Edificazione
Norme tecniche di attuazione:	NTO del P.I.: art. 21 e art. 4,5,6,7,8,10,11,28,32,40 NTA del P.A.T.: art. 17,18,28,29,30,32,33,34,35,36,37,39,40,46,48,49,53,60
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI il mappale 29 è interessato da un edificio storico soggetto a grado di protezione 1, codice edificio 78b, normato dall'art. 11 delle N.T.O. del P.I. (edificio di notevole valore storico e artistico, di cui interessa la conservazione integrale di ogni sua parte interna ed esterna) con verde privato da tutelare. L'immobile è soggetto a Vincolo Monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ed è censito come Villa Veneta denominata "Albarea". Lo stesso mappale, inoltre, ricade all'interno del vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Presenza di volumi abusivi interessanti i mappali 29 sub 1 e 29 sub 2.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica dei suddetti mappali

Dati precedenti relativi ai corpi: A mappale 29 sub 1-3-4-5-8 e parco (mapp. 29), B mappale A, C mappale 29 sub 6, D mappale 29 sub 2, F mappale 82, E mappale 29 sub 7

Terreni agricoli mappali 23 e 24

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi Piano Assetto del Territorio
In forza della delibera:	per P.I. D.C.C. n. 54 del 06/12/2011 e D.C.C. n. 7 del 01/03/2013; per P.A.T. D.G.R.n. 1651 del 22/06/2010

Zona omogenea:	per P.I. i mappali 23 e 24 ricadono in zona Agricola E; per P.A.T. i mappali 23 e 24 ricadono in area agricola, all'interno dell'ATO 4 Agricolo e fanno parte del complesso di valore monumentale testimoniale del parco della Villa con scoperto da tutelare.
Norme tecniche di attuazione:	NTO del P.I.: art. 21 e art. 4,5,6,7,8,10,11,28,32,40 NTA del P.A.T.: art. 17,18,28,29,30,32,33,34,35,36,37,39,40,46,48,49,53,60
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	I mappali ricadono all'interno del vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Note sulla conformità:

Presenza di volume abusivo interessante il mappale 23.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica del suddetto mappale

Dati precedenti relativi ai corpi: G mappale 23 e H mappale 24

Descrizione: Abitazione in ville [A8] di cui al punto A mappale 29 sub 1-3-4-5-8 e parco (mapp. 29) (all. 13-27)

Il mappale 29 sub 1 sub 3 sub 4 sub 5 sub 8 è costituito da un corpo centrale principale distribuito su tre livelli, da due ali porticate adiacenti - una posta ad est - denominata veranda, ad un solo livello, che ingloba nella parte terminale un locale ottagonale; l'altra - posta ad ovest - distribuita su due livelli; da un portico posto ad est che si sviluppa tra il locale ottagonale e la chiesetta; da una piscina ubicata nell'area retrostante l'ala porticata posta ad est; da un parco che si sviluppa parte antistante il complesso edilizio e parte, con maggior estensione, sul retro dello stesso.

La villa è a pianta quadrangolare e tripartita, come tipico dei palazzi veneziani, con un salone centrale passante e camere poste ai quattro angoli del fabbricato. La scala è ubicata sul lato ovest del salone in posizione centrale. Al piano terra sono collocati un salone centrale, una sala con camino, due salottini e una sala da pranzo. Dal salottino (ubicato nell'angolo sud-ovest) e dal vano scala e si accede all'ala ovest, dalla sala con il camino si accede all'ala est. Al piano primo oltre al salone centrale che ha funzione di salotto, ci sono quattro camere da letto matrimoniali e tre bagni, due dei quali (bagno 1 e 2) direttamente comunicanti con le camere da letto (camera 1 e 2). La camera 4 è comunicante con il bagno 4 (ubicato nell'ala ovest) attraverso un foro porta realizzato nel muro perimetrale ovest della villa. Dal vano scala si accede ad un disimpegno che collega il piano primo della villa con il piano primo dell'ala ovest. Al secondo piano oltre al salone centrale ci sono tre camere da letto matrimoniali ognuna dotata di servizio igienico e un altro salottino comunicante con il salone e il vano scala. La superficie netta calpestabile della villa è di circa mq 625.

L'ala est, caratterizzata dalla presenza di cinque arcate ornate di lesene, si presenta come unico ambiente di circa mq. 69. Da questo locale denominato veranda si accede, tramite una porta posta sul muro perimetrale nord, alla zona piscina. La veranda, nella parte terminale è collegata ad un locale ottagonale di circa mq 15 e ad un portico di circa mq. 95 costituito da cinque arcate sempre ornate da lesene che a sua volta la collega all'oratorio. L'ala ovest è costituita, al piano terra, da una veranda, di circa mq 65, anch'essa caratterizzata dalla presenza di cinque arcate ornate di lesene che si affacciano sul giardino antistante, e da una sequenza di locali di circa mq 89 (un disimpegno con bagno, un tinello con camino, una cucina, una camera con antibagno e bagno) che si affacciano sulla veranda e sul parco retrostante. La veranda e la camera sul lato ovest comunicano con un androne di circa mq 42 che funge da passaggio tra il portico della barchessa (mappale 29 sub 2) e il parco retrostante e da collegamento con dei magazzini (mappale 82). Nell'angolo nord-est dell'androne è ubicato un vano scala che collega il piano terra al piano primo. La suddetta scala arriva in un atrio, di circa mq 29, al piano primo che collega più ambienti: a nord una lavanderia di circa mq 14, a est un lungo corridoio che collega l'atrio suddetto alla villa e su cui si affacciano vari locali destinati a zona benessere (palestra, solarium, sauna, un vasto bagno con caminetto e grande vasca idromassaggio) per una superficie complessiva di mq 90, a sud un grande magazzino e a ovest due depositi.

L'intero complesso architettonico è immerso in un grande parco di circa mq 8000. L'area antistante la Villa è caratterizzata da un vasto prato mentre l'area retrostante è costituita da una zona piscina pavimentata ubicata nell'angolo sud-est del parco, da un prato che si estende a ridosso del complesso edilizio e da una zona boschiva ricca di piante secolari, viali e antiche statue che circonda un laghetto popolato da cigni con un'isoletta collegata da un ponticello. Dietro al laghetto è ubicata una torretta panoramica con sottostante antica ghiacciaia da cui si può ammirare l'intero complesso monumentale e i suoi dintorni. Nella parte ovest del parco, in corrispondenza del confine con il mappale 411, sono presenti due manufatti: un locale precario adibito a deposito con pareti in legno, copertura in legno e onduline, pavimento in cemento, di circa mq 39 e una tettoia in legno con pavimento in battuto di cemento, adibita a ricovero macchinari agricoli, di circa mq 40. Nella zona piscina, nell'angolo tra il muro perimetrale est della villa e il muro perimetrale nord dell'ala est, è stato realizzato un vano tecnico di circa mq 6 con pareti in muratura e tetto con manto di copertura in coppi per ospitare la caldaia per l'acqua sanitaria. Nella zona piscina sono presenti anche tre piccole cabine in pvc destinate rispettivamente a wc, spogliatoio e locale tecnico piscina.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.335,00**

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: attualmente il complesso appare in buono stato manutentivo sia per quanto riguarda l'interno, sia per quanto riguarda l'esterno, a parte la presenza di ammaloramenti diffusi dell'intonaco sui prospetti nord ed est del corpo villa. L'impianto distributivo, le dimensioni dei vani e l'aeroilluminazione degli stessi rientrano negli standards. Le dotazioni impiantistiche sono adeguate. La villa e gli altri corpi edilizi hanno subito negli anni vari interventi di manutenzione straordinaria e restauro: nel 1991, nella villa, è stato fatto un intervento di consolidamento statico globale della copertura e della parte alta dell'edificio mentre nei corpi adiacenti sono state ripassate e impermeabilizzate le coperture. Altri interventi di restauro sono stati fatti negli anni 2001/2002/2003 ed hanno riguardato il consolidamento del muro e delle teste delle travi dei solai del primo e secondo piano della villa (facciata

est), il rifacimento dell'impianto idrico sanitario dei bagni, il rifacimento dell'impianto elettrico e dell'impianto termico realizzato con termoconvettori a gas presenti in ogni locale. Negli anni 2003/2004/2006 sono stati restaurati i pavimenti e gli affreschi.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: discrete
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: pietra ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Riferito limitatamente a: scala atrio ala ovest e gradini terza e quarta rampa scala Villa. Note: le prime due rampe della scala nella villa hanno gradini in graniglia di cemento
Solai	tipologia: legno condizioni: non verificabili Riferito limitatamente a: Villa e ala ovest
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: discrete Riferito limitatamente a: villa prospetto sud piano terra e primo Note: si precisa che tutte le finestre e porte finestre sui prospetti nord, est e ovest ai piani terra e primo hanno infissi in legno e vetro semplice e controfinestre con serramento in alluminio e vetrocamera, senza scuri. Al piano secondo le finestre e le porte finestre hanno serramenti in alluminio e vetrocamera protette da scuri in legno
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro semplice protezione: inesistente condizioni: discrete Riferito limitatamente a: verande porticate
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro semplice protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: discrete Riferito limitatamente a: ala ovest prospetto nord Note: le finestre e la porta finestra hanno controfinestre con serramenti in alluminio e vetrocamera
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: discrete Riferito limitatamente a: ala est prospetto nord
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a doppio battente materiale: legno e vetro condizioni: discrete Riferito limitatamente a: porte tra vano scala e salone ai vari piani della villa
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: discrete

	Riferito limitatamente a: porta tra il corridoio e l'atrio al P1° dell'ala ovest
Pavim. Esterna	materiale: blocchetti in cls condizioni: discrete Riferito limitatamente a: marciapiede lungo lato nord della villa e dell'ala ovest e area piscina
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: discrete Riferito limitatamente a: area antistante il lato sud della villa e delle ali porticate
Pavim. Interna	materiale: legno condizioni: discrete Riferito limitatamente a: villa PT e P1° locali laterali alla sala, P2° sala e camera 1; ala ovest P 1° tutti i locali tranne il bagno 4
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone Riferito limitatamente a: villa P1°sala, P2°camera 2 e salottino; ala est veranda e locale ottagonale; portico; ala ovest: PT veranda, tinello e cucina, P1° bagno 4.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: tutti i bagni tranne il bagno 4 nell'ala ovest P1°
Pavim. Interna	materiale: moquette condizioni: buone Riferito limitatamente a: villa P2°camera 3; ala ovest PT camera
Pavim. Interna	materiale: marmette in graniglia di cemento e marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: villa PT sala
Pavim. Interna	materiale: trachite e cotto condizioni: buone Riferito limitatamente a: ala ovest PT atrio
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: villa PT vano scala e gradini prime due rampe; ala ovest PT disimpegno; P1°atrio/disimpegno, lavanderia.
Plafoni	materiale: pitturazioni decorative condizioni: buone Riferito limitatamente a: villa tutto il PT; tutto il P1°tranne i bagni 1 e 3 e la camera 4; ala ovest PT veranda, antibagno e bagno camera.
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: piastrelle condizioni: discrete Riferito limitatamente a: tutti i bagni e l'angolo cottura della cucina
Impianti:	
Antifurto	tipologia: sensori da esterno perimetrali e telecamere condizioni: non verificabile conformità: non verificabile
Citofonico	condizioni: funzionante conformità: certificato di conformità non disponibile

Elettrico	tipologia: in parte sottotraccia in parte con cavi a vista condizioni: non verificabili conformità: Certificato di conformità non disponibile
Fognatura	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: materiali non verificabili recapito: fossa biologica ispezionabilità : non verificabile condizioni: non verificabili conformità: non verificabile
Gas	tipologia: non verificabile alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificabile condizioni: non verificabili conformità: non verificabile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: non verificabile conformità: non verificabile Note: Si precisa che l'acqua calda viene prodotta, per i bagni che si affacciano sul prospetto est della Villa, da una caldaia ubicata in un vano tecnico esterno alla Villa. Gli altri bagni sono tutti dotati di un boiler.
Telefonico	tipologia: con cavi a vista condizioni: non verificabile conformità: non verificabile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificabile diffusori: termoconvettori condizioni: non verificabile conformità: certificato di conformità non disponibile Note: si precisa che ogni convettore a gas ha la sua presa d'aria esterna che serve anche da scarico dei fumi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza immobiliare, sono stati applicati - ai fini della determinazione delle superfici ragguagliate - il criterio esplicitato nell'allegato C del D.P.R. 138/98 e le linee guida del manuale della Banca Dati dell'OMI.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup reale lorda	0	1.220,00	1,00	1.220,00	€ 4.000,00
portico	sup reale lorda	0	107,00	0,35	37,45	€ 4.000,00
poggioli	sup reale lorda	0	8,00	0,25	2,00	€ 4.000,00
			1.335,00		1.259,45	

Descrizione: Cappella o oratorio [CP] di cui al punto B mappale A (All. 13-27)

La chiesetta di Albarea è di impianto molto antico; sembra che la prima chiesa risalga addirittura al 1100. La chiesa ha poi subito nei secoli diversi restauri a causa di incendi e crolli. L'aspetto attuale è frutto dell'ultimo restauro effettuato dalle suore nel 1722 documentato da una lapide visibile sulla facciata. L'oratorio, ad un'unica navata con retrostante sacrestia, ha una facciata caratterizzata da un timpano e due lesene. L'accesso principale dell'oratorio è sul prospetto sud prospiciente Via Albarea, ma si può accedere allo stesso anche dal prospetto ovest e dalla sacrestia. La chiesetta è dotata anche di un piccolo campanile in mattoni faccia vista.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **97,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel 1100

L'edificio è stato ristrutturato nel 1722 e successivamente restaurato nel 1991

ha un'altezza utile interna di circa m. 5,10

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: la chiesetta, all'esterno, si presenta in discrete condizioni, si rileva solo un ammaloramento dell'intonaco sulla facciata, in particolare nella zona dello zoccolo. Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'interno è discreto, sebbene il pavimento in cotto presenti efflorescenze e macchie di umidità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: non verificabili
Solai	tipologia: legno condizioni: discrete Riferito limitatamente a: sacrestia
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: finestre a semicerchio materiale: legno e vetro semplice protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: discrete Riferito limitatamente a: navata dell'oratorio
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro semplice protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: sacrestia
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: non verificabile condizioni: non verificabili
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno accessori: protezione con inferriate condizioni: discrete Riferito limitatamente a: portone d'ingresso facciata sud e facciata ovest
Impianti:	
Elettrico	condizioni: non verificabili conformità: Certificato di conformità non disponibile

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza immobiliare, sono stati applicati - ai fini della determinazione delle superfici ragguagliate - il criterio esplicitato nell'allegato C del D.P.R. 138/98 e le linee guida del manuale della Banca Dati dell'OMI.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
oratorio	sup reale lorda	0	97,00	1,00	97,00	€ 4.000,00
			97,00		97,00	

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto C mappale 29 sub 6 (All. 13-27)

Il mappale 29 sub 6 è una porzione del corpo di fabbrica denominato Barchessa ed è composto attualmente da due unità abitative adiacenti con accesso dal portico comune. L'alloggio del custode è ubicato al piano terra nell'angolo sud -ovest del fabbricato ed è composto da: ingresso con doppio accesso dal portico comune e dal cortile comune, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno finestrato dotato di lavandino, wc, bidet e doccia. La superficie netta calpestabile dell'abitazione è di circa mq 49,50. Il mini appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, camera con accesso anche dal cortile comune e bagno dotato di lavandino, wc, bidet e doccia. La superficie netta calpestabile del mini appartamento è di circa mq 47,00.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **119,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1500

L'edificio è stato ristrutturato tra il 2001 e il 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato si presenta nel suo insieme in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato oggetto di vari interventi di restauro, in particolare, negli anni 2001- 2002 è stato fatto un intervento di consolidamento strutturale dei muri mediante pilastri in c.a. e tiranti in acciaio. Lo stato di conservazione e di manutenzione e le dotazioni impiantistiche delle unità abitative sono buone. L'impianto distributivo, le dimensioni dei vani e l'aeroilluminazione degli stessi rientrano negli standards.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro semplice

protezione: scuri e inferriate materiale protezione: legno e ferro

condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro semplice protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Porta finestra sul muro perimetrale ovest alloggio custode
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: discrete Riferito limitatamente a: Ingresso, soggiorno con angolo cottura dei due alloggi
Pavim. Interna	materiale: moquette condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: camere dei due alloggi
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: bagni dei due alloggi
Plafoni	materiale: cartongesso tinteggiato condizioni: sufficienti
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: non verificabile conformità: non verificabile Riferito limitatamente a: Alloggio custode
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: non verificabili conformità: Certificato di conformità non disponibile
Fognatura	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: materiali non verificabili recapito: fossa biologica ispezionabilità : non verificabile condizioni: non verificabili conformità: non verificabile
Gas	tipologia: non verificabile alimentazione: metano condizioni: non verificabili conformità: non verificabile Riferito limitatamente a: angolo cottura
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: non verificabile conformità: non verificabile Note: nell'alloggio del custode l'acqua calda viene prodotta da una caldaia a gas metano ubicata nel soggiorno; nel mini appartamento l'acqua calda viene prodotta da un boiler elettrico ubicato nel bagno.

Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificabile diffusori: termoconvettori condizioni: sufficienti conformità: certificato di conformità non disponibile Riferito limitatamente a: tutti i locali tranne i bagni Note: si precisa che ogni convettore a gas ha la sua presa d'aria esterna che serve anche da scarico dei fumi.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: elettrica rete di distribuzione: non verificabile diffusori: scaldasalviette condizioni: sufficienti conformità: certificato di conformità non disponibile Riferito limitatamente a: bagni dei due alloggi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza immobiliare, sono stati applicati - ai fini della determinazione delle superfici ragguagliate - il criterio esplicitato nell'allegato C del D.P.R. 138/98 e le linee guida del manuale della Banca Dati dell'OMI.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mini appartamento	sup reale lorda	0	57,00	1,00	57,00	€ 4.000,00
Alloggio custode	sup reale lorda	0	62,00	1,00	62,00	€ 4.000,00
			119,00		119,00	

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto D mappale 29 sub 2 (All. 13-27)

Il mappale 29 sub 2 fa parte del fabbricato denominato Barchessa e si sviluppa su due livelli. Al piano terra si trova una grande sala di circa mq 95 con quattro accessi caratterizzati da arcate che la collegano al portico e al fabbricato rurale. Al piano terra c'è anche il vasto portico di circa mq 228, comune ai sub 2 e 6, caratterizzato dalla cadenzata successione delle arcate e dalla bella pavimentazione realizzata in trachite e cotto. Al piano primo c'è un grande magazzino, ex granaio, di circa mq 446, sormontato da una sequenza di capriate di copertura, raggiungibile da una scala ubicata nell'atrio confinante con il portico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **855,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1500

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001-2002

ha un'altezza utile interna al PT di circa m 3,65 sotto tavelle, al P1° di circa m 2,96 sotto tavelle all'imposta e di m 5,50 sotto tavelle al colmo.

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato si presenta nel suo insieme in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. L'edificio è stato oggetto di vari interventi di restauro, in particolare, negli anni 2001- 2002 è stato fatto un intervento di consolidamento dei muri tramite la realizzazione di pilastri in c.a. e la posa di tiranti.

Il salone realizzato al posto di un magazzino e di una cantina si presenta in discrete condizioni di manutenzione; altrettanto dicasi per il vasto portico comune. Il magazzino al P1° ha uno stato di manutenzione mediocre con finiture al grezzo.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: legno condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno apertura: elettrica condizioni: discrete Riferito limitatamente a: portone d'ingresso portico lato sud
Cancello	materiale: ferro apertura: manuale condizioni: discrete Riferito limitatamente a: PT portico lato nord
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro semplice protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: discrete Riferito limitatamente a: PT salone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro semplice protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: P1° magazzino
Infissi esterni	tipologia: quattro ante materiale: ferro e pvc condizioni: discrete Riferito limitatamente a: PT salone e portico
Infissi interni	tipologia: scuri materiale: legno condizioni: discrete Riferito limitatamente a: P1° magazzino
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: non verificabile condizioni: non verificabili

Pavim. Esterna	materiale: trachite e cotto condizioni: discrete Riferito limitatamente a: PT portico
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete Riferito limitatamente a: PT salone
Pavim. Interna	materiale: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: P1° magazzino
Impianti:	
Antifurto	tipologia: sensori da esterno perimetrali e telecamere condizioni: non verificabile conformità: non verificabile
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante conformità: Certificato di conformità non disponibile Riferito limitatamente a: PT salone e portico
Elettrico	tipologia: cavi su canalina condizioni: funzionante conformità: Certificato di conformità non disponibile Riferito limitatamente a: P1° magazzino
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificabile diffusori: termoconvettori condizioni: non verificabile conformità: certificato di conformità non disponibile Riferito limitatamente a: PT salone Note: Si precisa che ogni convettore a gas ha la sua presa d'aria esterna che serve anche da scarico dei fumi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza immobiliare, sono stati applicati - ai fini della determinazione delle superfici ragguagliate - il criterio esplicitato nell'allegato C del D.P.R. 138/98 e le linee guida del manuale della Banca Dati dell'OMI.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
portico	sup reale lorda	0	258,00	0,35	90,30	€ 4.000,00
magazzino	sup reale lorda	0	487,00	0,50	243,50	€ 4.000,00
magazzino e cantina utilizzati come salone	sup reale lorda	0	110,00	0,50	55,00	€ 4.000,00
			855,00		388,80	

Descrizione: Fabbricato rurale [R] di cui al punto F mappale 82 (All. 13-27)

Il corpo edilizio, identificato come mappale 82 fabbricato rurale, è stato realizzato nella seconda metà del XIX° secolo a nord della barchessa cinquecentesca. Il corpo di fabbrica si sviluppa su due livelli ed è direttamente collegato sia al PT sia al P1° con la barchessa e l'ala ovest della Villa. Si accede all'immobile dal cortile comune, dal salone della barchessa, dall'atrio dell'ala ovest della Villa. Il piano terra è suddiviso in due ambienti comunicanti: uno di circa mq 98 utilizzato come magazzino e caratterizzato da tre aperture ad arco che si affacciano sul parco, l'altro di circa mq 45 utilizzato come disimpegno. Nell'angolo nord-ovest del magazzino è stato realizzato un piccolo bagno di servizio dotato di wc e lavandino. Il piano primo è anch'esso diviso in due locali di circa mq 100 e mq 46 corrispondenti a quelli sottostanti utilizzati entrambi come depositi. Il piano primo è raggiungibile da una scala ubicata nell'atrio dell'ala ovest.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 324,00

L'edificio è stato costruito nella seconda metà dell'ottocento

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato esternamente si presenta in un discreto stato di manutenzione. I magazzini e il disimpegno al piano terra appaiono in buono stato manutentivo a parte la presenza di ammaloramenti dell'intonaco nell'angolo sud-ovest del disimpegno. I depositi al piano primo

sono in discrete condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: discrete
Solai	tipologia: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: disimpegno Note: La tipologia del solaio del magazzino non è verificabile
Strutture verticali	materiale: c.a e muratura condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: manuale condizioni: discrete Riferito limitatamente a: PT disimpegno lato est
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: discrete Riferito limitatamente a: PT disimpegno lato ovest
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro semplice condizioni: discrete Riferito limitatamente a: magazzino e disimpegno PT
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro semplice protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: discrete Riferito limitatamente a: depositi P1°
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: P 1° depositi
Infissi interni	tipologia: a doppio battente materiale: ferro e vetro condizioni: discrete Riferito limitatamente a: PT magazzino
Manto di copertura	materiale: coppi coibentazione: non verificabile condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete Riferito limitatamente a: PT magazzino e disimpegno
Pavim. Interna	materiale: moquette condizioni: discrete Riferito limitatamente a: P1° deposito lato sud
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete Riferito limitatamente a: P1° deposito lato nord
Impianti:	
Antifurto	tipologia: sensori da esterno perimetrali e telecamere condizioni: non verificabile conformità: non verificabile

Elettrico	tipologia: cavi su canalina condizioni: sufficienti conformità: non verificabile
Fognatura	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: materiali non verificabili recapito: fossa biologica ispezionabilità : non verificabile condizioni: non verificabili conformità: non verificabile Riferito limitatamente a: PT bagnetto magazzino
Idrico	alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: non verificabile conformità: non verificabile Riferito limitatamente a: PT magazzino e bagnetto
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificabile diffusori: stufa condizioni: non verificabile conformità: non verificabile Riferito limitatamente a: PT magazzino e disimpegno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza immobiliare, sono stati applicati - ai fini della determinazione delle superfici ragguagliate - il criterio esplicitato nell'allegato C del D.P.R. 138/98 e le linee guida del manuale della Banca Dati dell'OMI.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzini	sup reale lorda	0	324,00	0,50	162,00	€ 4.000,00
			324,00		162,00	

Descrizione: terreno agricolo di cui al punto G mappale 23 (All. 11-27)

Trattasi di terreno agricolo di forma trapezoidale di mq catastali 3650. Si accede al mappale da Via Albarea attraverso i mappali 29 sub 1, 29 sub 2, 29 sub 6, 29 sub 7, 82, 24 della stessa proprietà. L'area, catastalmente definita seminativo arboreo, si presenta attualmente come zona a giardino con alberi, siepi e cespugli. Il terreno è recintato solo lungo il confine con il mappale 411, mentre il confine

ovest con l'altra proprietà è definito da fossato. Nella parte ovest, a circa 5,00 m dal confine con il mappale 501, è presente una serra di circa mq. 236 realizzata con struttura in ferro chiusa con teli - sui lati est, ovest e copertura - e con pannelli in pvc - sui lati nord e sud - e con pavimento in cemento. Il mappale ricade all'interno della zona Agricola E, all'interno dell'ATO 4 Agricolo, e fa parte del complesso di valore monumentale testimoniale del parco della Villa con scoperto da tutelare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.650,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante.

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si è tenuto conto della superficie catastale complessiva del mappale pari a mq 3650.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno	sup reale lorda	0	3.650,00	1,00	3.650,00	€ 8,00
			3.650,00		3.650,00	

Descrizione: terreno agricolo di cui al punto H mappale 24 (All. 11-27)

Trattasi di terreno agricolo di forma irregolare di mq catastali 8230. Si accede al mappale da Via Albarea attraverso i mappali 29 sub 1, 29 sub 2, 29 sub 6, 29 sub 7, 82 della stessa proprietà. L'area, catastalmente definita seminativo, si presenta attualmente a giardino con cespugli e alberi. Il terreno è recintato solo lungo il confine con il mappale 411, mentre i confini con le altre proprietà sono definiti da fossi. Il mappale ricade all'interno della zona Agricola E, all'interno dell'ATO 4 Agricolo, e fa parte del complesso di valore monumentale testimoniale del parco della Villa con scoperto da tutelare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8.230,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si è tenuto conto della superficie catastale complessiva del mappale pari a mq 8230.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno	sup reale lorda	0	8.230,00	1,00	8.230,00	€ 8,00
			8.230,00		8.230,00	

Descrizione: Cortile [CO] di cui al punto E mappale 29 sub 7

Il corpo consiste in un cortile di forma rettangolare di circa mq 208 con accesso da Via Albarea che serve da ingresso carraio e collegamento tra il corpo di fabbrica con mapp. 82 e Via Albarea. Il cortile è recintato lungo i lati sud e ovest da un muro, mentre, a nord e a est è delimitato dai muri perimetrali della barchessa e del fabbricato rurale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **215,00**

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura:
elettrica condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **grigliato cementizio** condizioni: **discrete**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza immobiliare, sono stati applicati - ai fini della determinazione delle superfici ragguagliate - il criterio esplicitato nell'allegato C del D.P.R. 138/98 e le linee guida del manuale della Banca Dati dell'OMI.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
cortile	sup reale lorda	0	215,00	0,05	10,75	€ 4.000,00
			215,00		10,75	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

_____ proprietari ante
ventennio. In forza di denuncia di successione integrativa; registrata a _____, al
_____ (All. 22)

Note: L'integrazione ha per oggetto la particella 82 foglio 10 del Catasto Terreni.

Proprietari: _____. In forza di atto di rettifica - a rogito di Notaio Roberto Agostini di Padova, in data 15/06/2001, al n. rep. 25.972; registrato a Padova, in data 22/06/2001, ai nn. 3020/2; trascritto a Padova, in data 06/07/2001, ai nn. 27791/18871. (All. 25)

Note: con questo atto _____ hanno rettificato i precedenti atti di compravendita a rogito Notaio G. Todeschini di Padova del 20-07-83 n. rep. 79.698 e del 22-07-83 n. rep. 79.709 e in particolare: è stato precisato che, per mero errore materiale, nella denuncia di successione di _____ e in entrambi gli atti di compravendita sopra citati, era stata omessa la particella 82, foglio 10 del Catasto Terreni - che pure faceva parte del complesso immobiliare oggetto della suddetta successione e dei suddetti atti - e che la medesima particella era stata inserita nella denuncia di successione integrativa presentata all'Ufficio del Registro di _____ ed annotata al n. _____ sono stati così meglio identificati i seguenti immobili: villa sita in Comune di Pianiga, località Albarea, spettante ad _____ in usufrutto per la quota indivisa di 1/4 e a _____ in nuda proprietà per la quota indivisa di 1/4 e in piena proprietà per la quota indivisa di 1/2, così identificata: Catasto Fabbricati - Comune di Pianiga foglio 10: - particella 27, Via Albarea n. 4, P T-

1-2, cat. A/8, cl. 2, vani 28,5, R.C.L. 6.982.500; - particella 108, graffata; - particella 109, graffata; - particella 110, graffata; - particella 111, sub 3, Via Albarea n. 5, P T-1; - particella A, Via Albarea n. 53, P T, cat. B/7, cl. U, mc 570, R.C.L. 912.000; Catasto Terreni - foglio 10: - particella 82, fabbricato rurale di are 3.50; con precisazione che il predetto complesso risulta eretto sull'area identificata nel catasto terreni al foglio 10 con le particelle: 27 di are 0.20, ente urbano; 29 di are 12.20 ente urbano; 108 di are 2.30, ente urbano; 109 di are 4.60 ente urbano; 110 di are 2.40 ente urbano; 111 di are 18.70 ente urbano; 82 di are 3.50 fabb. rurale.

Proprietario: [redacted] ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di rettifica - a rogito di Notaio Roberto Agostini di Padova, in data 01/10/2010, al n. di rep. 50.580/14.788; registrato a Padova 2, in data 15/10/2010, ai nn. 19054/1T; trascritto a Padova, in data 26/10/2010, ai nn. 41298/24071. (All. 26)

Note: con questo atto è stato rettificato l'atto autenticato dal Notaio Agostini di Padova in data 15-06-2001 n. 25.972 precisando che: a seguito della denuncia di variazione in data 18/08/2006 prot. n. VE0143155 di seguito meglio indicata, gli immobili risultavano così censiti: Catasto Fabbricati - Comune di Pianiga foglio 10: - particella 29 sub 1, Via Albarea n. 4, P T-1-2, cat. A/8, cl. 2, vani 28,5, R.C. €. 3.606,16; - particella 29 sub 3, graffata alla precedente; - particella 29 sub 4, graffata alla precedente; - particella 29 sub 5, graffata alla precedente; giuste denunce di variazione delle originarie particelle 29 sub 1, 108, 109 e 110 già particelle 27, 108, 109 e 110 graffate, effettuate in data 18/08/2006 prot. n. VE0143155 (modifica identificativi per allineamento mappe) e in data 08/04/2009 prot. VE0075755 (bonifica identificativo catastale); - particella 29, sub 2, Via Albarea n. 5, P T-1, cat. C/2, cl. 4, mq 587, R.C. €. 303,16; giusta denuncia di variazione dell'originaria particella 111 sub 3 già sub 2, effettuata in data 18/08/2008 prot. n. VE0143155 (modifica identificativi per allineamento mappe) - particella A, Via Albarea n. 53, P T, cat. B/7, cl. U, mc 570, R.C. €. 471,01; Catasto Terreni - Comune di Pianiga foglio 10: - particella 82, fabbricato rurale di are 1.60; con precisazione che il predetto complesso risulta eretto sull'area identificata nel catasto terreni al foglio 10 con le particelle: 27 di are 0.20, ente urbano; 29 di are 94.50 ente urbano (derivante dall'unificazione delle originarie particelle 29 di are 12.20, 108 di are 2.30, 109 di are 4.60, 110 di are 2.40, 111 di are 18.70, 82 porzione di mq 190 e 28 di are 52.40) giusta denuncia di cambiamento presentata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Venezia in data 25/07/1986 n. 4257 in atti catastali dal 18/10/2004 (prot. VE0203176); gli immobili sopra descritti spettavano in piena proprietà a [redacted] salvo il diritto di abitazione per la quota di 1/4 spettante ad [redacted] e non già il diritto di usufrutto come erroneamente indicato nell'atto autenticato dallo stesso Notaio Agostini in data 15/06/2001 n. 25.972. Si precisa che le particelle 23 e 24, foglio 10 del Catasto Terreni, non sono state oggetto degli atti di rettifica; in ogni caso anch'esse risultano spettare a [redacted] per la piena proprietà, salvo il diritto di abitazione per la quota di 1/4 spettante ad [redacted]

Proprietari: [redacted]

[redacted] proprietari ante ventennio. In forza di denuncia di successione; registrato a [redacted], in data [redacted] (All. 20, 21)

Note: con riferimento ai beni pignorati, l'eredità di [redacted] e deceduto in [redacted], è stata devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale in data [redacted] rep. Notaio Gregorio Todeschini di Padova e trascritto a Padova il [redacted] ai nn. [redacted] (All. 19), a favore del coniuge [redacted] per la quota di 1/4 di piena proprietà e dei figli [redacted] per la quota di 2/4 di piena proprietà e [redacted] per la residua quota di 1/4 di piena proprietà. Si precisa che nella denuncia di successione i beni siti nel Comune di Pianiga, oggetto di pignoramento, sono indicati al Catasto dei Fabbricati, foglio 10, con le originarie particelle 27 graffata con la particella 108 graffata con la particella 109 graffata con la particella 110, A e 111 sub 2 e al Catasto Terreni, foglio 10, con le originarie particelle 23, 24 e 28.

Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gregorio Todeschini di Padova, in data 20/07/1983, ai n. di rep. 79.698/40550; registrato a Padova, in data 09/08/1983, al n. 9936; trascritto a Padova, in data 04/08/1983, ai nn. 15407/12251. (All. 23)

Note: Atto con il quale [REDACTED] riservandosi il diritto di abitazione, sulla quota di 1/4, vendeva a [REDACTED] la quota di 1/4 degli immobili oggetto di pignoramento, all'epoca identificati al Catasto Fabbricati, foglio 10, con le particelle 27 graffata con la particella 108 graffata con la particella 109 graffata con la particella 110, A e 111 sub 2 e al Catasto Terreni, foglio 10, con le particelle 23, 24 e 28.

Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gregorio Todeschini di Padova, in data 22/07/1983, al n. di rep. 79.709/40558; registrato a Padova, in data 09/08/1983, al n. 9941; trascritto a Padova, in data 04/08/1983, ai nn. 15411/12255. (All. 24)

Note: Atto con il quale [REDACTED] vendeva a [REDACTED] la quota di 1/4 degli immobili oggetto di pignoramento, all'epoca identificati al Catasto Fabbricati, foglio 10, con le particelle 27 graffata con la particella 108 graffata con la particella 109 graffata con la particella 110, A e 111 sub 2 e al Catasto Terreni, foglio 10, con le particelle 23, 24 e 28.

Dati precedenti relativi ai corpi: A mappale 29 sub 1-3-4-5-8 e parco (mapp. 29) B mappale A, C mappale 29 sub 6, D mappale 29 sub 2, F mappale 82, G mappale 23, H mappale 24, E mappale 29 sub 7

Identificativo corpo: A mappale 29 sub 1-3-4-5-8 e parco (mapp. 29)

Abitazione in ville [A8] sito in Pianiga (VE), Via Albarea n. 53 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: B mappale A

Cappella o oratorio [CP] sito in Pianiga (VE), Via Albarea n. 53 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: C mappale 29 sub 6

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pianiga (VE), Via Albarea n. 53 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: D mappale 29 sub 2

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pianiga (VE), Via Albarea n. 53 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: F mappale 82

Fabbricato rurale [R] sito in Pianiga (VE), Via Albarea n. 53 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: G mappale 23

agricolo sito in Pianiga (VE), Via Albarea n. 53 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: H mappale 24

agricolo sito in Pianiga (VE), Via Albarea n. 53 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Identificativo corpo: E mappale 29 sub 7

Corte o resede [CO] sito in Pianiga (VE), Via Albarea n. 53 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo - Banca Annia Soc.Coop. - contro [REDACTED] trascritto a Padova in data 14/02/2018 ai nn. 5902/3981; si precisa che a differenza di quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, tutti gli immobili oggetto di pignoramento risultano appartenere a [REDACTED] per la piena proprietà, salvo il diritto di abitazione per la quota di 1/4 spettante ad [REDACTED] come si evince dalla storia ipotecaria. In data [REDACTED] è deceduta e quindi il suddetto diritto di abitazione non sussiste più. Si segnala inoltre che, a seguito della recente variazione dei dati di classamento relativa alle particelle 29 sub 1 e 29 sub 2 (variazione effettuata su istanza della scrivente in data 12/12/18), le particelle 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella 29 sub 5 e 29 sub 2 indicate nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono, ora, la prima, alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella 29 sub 5 graffata con la particella sub 8, la seconda, alle particelle 29 sub 2, 29 sub 6, 29 sub 7.

Dati precedenti relativi ai corpi: A mappale 29 sub 1-3-4-5-8 e parco (mapp. 29), B mappale A, C mappale 29 sub 6, D mappale 29 sub 2, F mappale 82, G mappale 23, H mappale 24, E mappale 29 sub 7

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa a responsabilità limitata contro [REDACTED]; derivante da: contratto di apertura di credito in conto corrente; importo ipoteca: € 300.000,00; importo capitale: € 150.000,00; a rogito di Notaio Fulvio Vaudano di Padova in data 28/01/2004 al n. rep. 63.815; Iscritta a Padova in data 03/02/2004 ai nn. 4116/990. Note: ipoteca gravante tutti i beni oggetto di pignoramento ad eccezione della particella A fg 10 del Catasto Fabbricati. Si precisa che detti beni erano all'epoca identificati: con la particella 27 graffata con la particella 108 graffata con la particella 109 graffata con la particella 110 (ora corrispondente alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella sub 5 graffata con la particella sub 8) e con la particella 111 sub 3 (ora corrispondente alle particelle 29 sub 2, sub 6, sub 7), fg. 10 del Catasto Fabbricati, con le particelle 27, 23, 24 e 82 fabbricato rurale e con le particelle 29, 28, 108, 109, 110 e 111 (poi unite per creare l'attuale particella 29), fg 10 del Catasto

Terreni. Si precisa, inoltre, che nella Sezione D della nota di iscrizione di detta ipoteca è stato precisato che gli immobili ipotecati sono "in ditta [redacted] per la proprietà, gravata dal diritto di abitazione per la quota di 1/4 a favore di [redacted].
Dati precedenti relativi ai corpi: A mappale 29 sub 1-3-4-5-8 e parco (mapp. 29), C mappale 29 sub 6, D mappale 29 sub 2, F mappale 82, G mappale 23, H mappale 24, E mappale 29 sub 7.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo del Veneziano Società Cooperativa a responsabilità limitata contro [redacted]; derivante da: mutuo fondiario; importo ipoteca: € 1.500.000,00; importo capitale: € 1.000.000,00; a rogito di Notaio Fulvio Vaudano di Padova in data 14/05/2007 al n. rep. 68.179; iscritta a Padova in data 21/05/2007 ai nn. 26029/6756. Note: ipoteca gravante tutti i beni oggetto di pignoramento ad eccezione della particella A fg 10 del Catasto Fabbricati e della particella 27 fg 10 del Catasto Terreni. Si precisa che detti beni erano all'epoca identificati: con la particella 27 graffata con la particella 108 graffata con la particella 109 graffata con la particella 110 (ora corrispondente alla particella 29 sub 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella sub 5 graffata con la particella sub 8) e con la particella 29 sub 2 (ora corrispondente alle particelle 29 sub 2, sub 6, sub 7), fg. 10 del Catasto Fabbricati, con le particelle 29, 23, 24 e 82 fabbricato rurale fg 10 del Catasto Terreni. Si precisa, inoltre, che nella nota d'iscrizione dell'ipoteca è stato indicato quale diritto concesso in ipoteca da [redacted] piena proprietà per la quota di 3/4 e nuda proprietà per la quota di 1/4 e da [redacted] usufrutto per la quota di 1/4, mentre i beni in oggetto appartengono a [redacted] per la piena proprietà salvo il diritto d'abitazione per la quota di 1/4 spettante ad [redacted].

Dati precedenti relativi ai corpi: A mappale 29 sub 1-3-4-5-8 e parco (mapp. 29), C mappale 29 sub 6, D mappale 29 sub 2, F mappale 82, G mappale 23, H mappale 24, E mappale 29 sub 7.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di Venezia, Padova e Rovigo- Banca Annia Soc.Coop. - contro [redacted]; derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di PD in data 06-06-2017 nn. 4595/2017; importo ipoteca: € 172.000,00; importo capitale: € 154.369,89; Iscritta a Padova in data 14/06/2017 ai nn. 22316/3773. Note: ipoteca a carico di [redacted] per la piena proprietà e gravante la particella A fg 10 del Catasto Fabbricati. Si precisa che nella nota d'iscrizione dell'ipoteca giudiziale è stato indicato quale diritto concesso in ipoteca da [redacted] la piena proprietà e non è stato indicato, nemmeno nella sezione D, il diritto di abitazione per la quota di 1/4 spettante ad [redacted].

Dati precedenti relativi ai corpi: B mappale A

6.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

6.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

6.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale: nessuna non essendo il bene un condominio

Identificativo corpi: A mappale 29 sub 1-3-4-5-8, B mappale A, C mappale 29 sub 6, D mappale 29 sub 2, F mappale 82

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità degli immobili diversamente abili: gli immobili risultano facilmente adattabili per consentirne l'accessibilità.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova;

Ufficio tecnico di Pianiga;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie di immobili di lusso: Lionard, Romolini Immobiliare; Omi e agenzie immobiliari della zona; Aste giudiziarie.

Altre fonti di informazione: Ufficio tecnico della Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le provincie di Belluno, Padova e Treviso.

8.3.3 Valutazione corpi:

A mappale 29 sub 1-3-4-5-8 e parco (mapp. 29). Abitazione in ville [A8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.037.800,00.

Per la valutazione di stima si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche, tipologie, ecc., a quello oggetto di analisi. Si è fatto riferimento a proposte in vendita di immobili di un certo pregio storico artistico nelle provincie di Venezia, Padova e Treviso. Si sono considerate le caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene, tenuto conto della sua localizzazione, dei servizi della zona, della posizione, dell'epoca di costruzione e dei successivi interventi edilizi, delle finiture interne e degli impianti installati, di tutte le dotazioni

accessorie quali la piscina e il parco, compresi gli elementi che valorizzano quest'ultimo (laghetto, statue, alberi di pregio). Si sono tenuti in considerazione, inoltre, i dati reperiti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e i prezzi di mercato di immobili simili posti in vendita da agenzie immobiliari della zona. Si precisa che si è tenuto conto del valore del parco e della piscina nella stima complessiva dei corpi e che quindi la stima al mq dei corpi comprende il valore del parco e della piscina.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	1.220,00	€ 4.000,00	€ 4.880.000,00
portico	37,45	€ 4.000,00	€ 149.800,00
poggioli	2,00	€ 4.000,00	€ 8.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.037.800,00
Valore corpo			€ 5.037.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.037.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.037.800,00
Valore di stima			€ 5.037.800,00

B mappale A. Cappella o oratorio [CP]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 388.000,00.

Per la valutazione di stima si sono adottati i criteri descritti nel corpo A, mappale 29 sub 1, essendo il corpo edilizio parte integrante dell'intero complesso monumentale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
oratorio	97,00	€ 4.000,00	€ 388.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 388.000,00
Valore corpo			€ 388.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 388.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 388.000,00
Valore di stima			€ 388.000,00

C mappale 29 sub 6. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 476.000,00.

Per la valutazione di stima si sono adottati i criteri descritti nel corpo A, mappale 29 sub 1, essendo il corpo edilizio parte integrante dell'intero complesso monumentale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
mini appartamento	57,00	€ 4.000,00	€ 228.000,00
Alloggio custode	62,00	€ 4.000,00	€ 248.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 476.000,00
Valore corpo			€ 476.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 476.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 476.000,00

Valore di stima € 476.000,00

D mappale 29 sub 2. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.555.200,00.

Per la valutazione di stima si sono adottati i criteri descritti nel corpo A, mappale 29 sub 1, essendo il corpo edilizio parte integrante dell'intero complesso monumentale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
portico	90,30	€ 4.000,00	€ 361.200,00
magazzino	243,50	€ 4.000,00	€ 974.000,00
magazzino e cantina utilizzati come salone	55,00	€ 4.000,00	€ 220.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.555.200,00
Valore corpo	€ 1.555.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.555.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.555.200,00
Valore di stima	€ 1.555.200,00

F mappale 82. Fabbricato rurale [R]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 648.000,00.

Per la valutazione di stima si sono adottati i criteri descritti nel corpo A, mappale 29 sub 1, essendo il corpo edilizio parte integrante dell'intero complesso monumentale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzini	162,00	€ 4.000,00	€ 648.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 648.000,00
Valore corpo	€ 648.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 648.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 648.000,00
Valore di stima	€ 648.000,00

G mappale 23. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.200,00.

Per la valutazione di stima si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di unità immobiliari similari per caratteristiche, tipo di coltivazione ecc., a quelli oggetto di analisi. Si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, tenuto conto della sua ubicazione, consistenza, accessibilità. Si sono tenuti in considerazione, inoltre, i valori agricoli medi desunti dal bollettino ufficiale della Regione Veneto, provincia di Venezia, Regione Agraria n. 4, reperiti presso l'Agenzia del Territorio e i prezzi di mercato di immobili simili posti in vendita da agenzie immobiliari della zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	3.650,00	€ 8,00	€ 29.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 29.200,00
---	-------------

Valore corpo	€ 29.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 29.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 29.200,00
Valore di stima	€ 29.200,00

H mappale 24. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.840,00.

Per la valutazione di stima si è adottato il metodo del confronto con i prezzi di mercato di unità immobiliari similari per caratteristiche, tipo di coltivazione ecc., a quelli oggetto di analisi. Si sono considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, tenuto conto della sua ubicazione, consistenza, accessibilità. Si sono tenuti in considerazione, inoltre, i valori agricoli medi desunti dal bollettino ufficiale della Regione Veneto, provincia di Venezia, Regione Agraria n. 4, reperiti presso l'Agenzia del Territorio e i prezzi di mercato di immobili simili posti in vendita da agenzie immobiliari della zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	8.230,00	€ 8,00	€ 65.840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.840,00
Valore corpo			€ 65.840,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.840,00
Valore di stima			€ 65.840,00

E mappale 29 sub 7. Cortile [CO]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.000,00.

Per la valutazione di stima si sono adottati i criteri descritti nel corpo A, mappale 29 sub 1, essendo il corpo edilizio parte integrante dell'intero complesso monumentale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cortile	10,75	€ 4.000,00	€ 43.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.000,00
Valore corpo			€ 43.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.000,00
Valore di stima			€ 43.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A mappale 29 sub 1-3-4-5-8 e parco (mapp. 29)	Abitazione in ville [A8]	1.259,45	€ 5.037.800,00	€ 5.037.800,00

B mappale A	Cappella o oratorio [CP]	97,00	€ 388.000,00	€ 388.000,00
C mappale 29 sub 6	Abitazione di tipo economico [A3]	119,00	€ 476.000,00	€ 476.000,00
D mappale 29 sub 2	Magazzini e locali di deposito [C2]	388,80	€ 1.555.200,00	€ 1.555.200,00
F mappale 82	Fabbricato rurale [R]	162,00	€ 648.000,00	€ 648.000,00
G mappale 23	Terreno agricolo	3.650,00	€ 29.200,00	€ 29.200,00
H mappale 24	Terreno agricolo	8.230,00	€ 65.840,00	€ 65.840,00
E mappale 29 sub 7	Cortile [CO]	10,75	€ 43.000,00	€ 43.000,00

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 412.152,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 15.000,00
certificato di agibilità	€ 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

A mappale 29 sub 1-3-4-5-8 e parco (mapp. 29), B mappale A, C mappale 29 sub 6, D mappale 29 sub 2, E mappale 29 sub 7, F mappale 82, G mappale 23, H mappale 24

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 954,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.318,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 7.809.570,00

Si precisa che nella stima non sono stati valutati quei costi per le sanzioni, i ripristini, i danni e gli eventuali aggiornamenti catastali che potranno essere stabiliti solo a seguito delle determinazioni della Soprintendenza e dell'autorità comunale (si rimanda al paragrafo conformità edilizia corpo A pag. 25)

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: A mappale 29 sub 1-3-4-5-8
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: B mappale A
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: C mappale 29 sub 6
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: D mappale 29 sub 2
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: F mappale 82
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

Allegati

- All. 1 (Certificati di residenza, stato civile, certificato di morte)
- All. 2 (Documentazione catastale corpo A)
- All. 3 (Documentazione catastale corpo B)
- All. 4 (Documentazione catastale corpo C)
- All. 5 (Documentazione catastale corpo D)
- All. 6 (Documentazione catastale corpo E)
- All. 7 (Documentazione catastale corpo F)
- All. 8 (Documentazione catastale corpo G)

- All. 9 (Documentazione catastale corpo H)
 All. 10 (Visura CT Fg 10 mappale 29)
 All. 11 (Estratto mappa)
 All. 12 (Istanza CTU del 12/12/2018 con allegate visura e planimetria del mappale 29 sub 2 prima della variazione richiesta)
 All. 13 (Planimetria stato attuale)
 All. 14 (Autorizzazione edilizia n. 3464/91)
 All. 15 (Permesso di Costruire in Sanatoria n. 219/2003)
 All. 16 (Autorizzazione edilizia per apertura passo carraio n. 978/82)
 All. 17 (CDU)
 All. 18 (DIA B&B del 03/04/2003)
 All. 19 (Nota di Trascrizione del 23/04/1981 nn. 7493/6344)
 All. 20 (Dichiarazione di successione)
 All. 21 (Nota di Trascrizione del 11/11/1982 nn. 20721/16824)
 All. 22 (Nota di Trascrizione del 22/08/2003 nn. 38246/24149)
 All. 23 (Atto di compravendita n. rep. 79698 del 20.07.1983)
 All. 24 (Atto di compravendita n. rep. 79709 del 22.07.1983)
 All. 25 (Atto di rettifica n. rep. 25972 del 15.06.2001)
 All. 26 (Atto di rettifica n. rep. 50580 del 01/10/2010)
 All. 27 (Documentazione fotografica)

Risposta all'undicesimo punto del quesito

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

Regime fiscale della vendita: imposta di registro

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Villa Veneta
Diritto reale staggito e Quota proprietà	<p>Corpo A mappale 29 sub 1-3-4-5-8 e parco (mapp. 29): 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] Piena proprietà</p> <p>Corpo B mappale A: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà</p> <p>Corpo C mappale 29 sub 6: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà</p> <p>Corpo D mappale 29 sub 2: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà</p> <p>Corpo F mappale 82: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà</p> <p>Corpo G mappale 23: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà</p> <p>Corpo H mappale 24: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà</p> <p>Corpo E mappale 29 sub 7: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà</p>
Identificativo catastale	<p>Corpo A mappale 29 sub 1-3-4-5-8 e parco (mapp. 29): <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] [REDACTED] Comune di Pianiga, foglio 10, particella 29, subalterno 1 graffata con la particella 29 sub 3 graffata con la particella 29 sub 4 graffata con la particella sub 5 graffata con la particella sub 8, scheda catastale 4257-4262, indirizzo Via Albarea n. 4, piano T-1-2, categoria A/8, classe 2, consistenza 33,5 vani, rendita €. 4.238,82</p> <p><u>Identificato al catasto Terreni:</u> Comune di Pianiga, foglio 10, particella 29, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 9450</p>

	<p>Corpo B mappale A: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] [REDACTED] Comune di Pianiga, foglio 10, particella A, indirizzo Via Albarea n. 53, piano T, categoria B/7, classe U, consistenza 570 mc, superficie 83 mq, rendita € 471,01</p> <p>Corpo C mappale 29 sub 6: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] [REDACTED] Comune Pianiga, foglio 10, particella 29, subalterno 6, scheda catastale 4259 del 25/07/1986, indirizzo Via Albarea n. 51 e n. 53, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 102 mq, rendita €. 222,08</p> <p>Corpo D mappale 29 sub 2: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] [REDACTED] Comune Pianiga, foglio 10, particella 29, subalterno 2, scheda catastale 4258 del 25/07/1986, indirizzo Via Albarea n. 51 e n. 53, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza 587 mq, superficie 598 mq, rendita €. 303,16</p> <p>Corpo F mappale 82: <u>Identificato al catasto Terreni:</u> [REDACTED] Comune di Pianiga, foglio 10, particella 82, qualità Fabb. Rurale, superficie catastale are 160</p> <p>Corpo G mappale 23: <u>Identificato al catasto Terreni:</u> [REDACTED] Comune di Pianiga, foglio 10, particella 23, qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale mq 3650, reddito dominicale: €. 25,71, reddito agrario: €. 16,97</p> <p>Corpo H mappale 24: <u>Identificato al catasto Terreni:</u> [REDACTED] Comune di Pianiga, foglio 10, particella 24, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale mq 8230, reddito dominicale: €. 57,98, reddito agrario: €. 38,25</p> <p>Corpo E mappale 29 sub 7: <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> [REDACTED] [REDACTED] Comune di Pianiga foglio 10, particella 29, subalterno 7, scheda catastale 4260 del 25/07/1986, indirizzo Via Albarea n. 51 , piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, superficie 24 mq, rendita €. 38,22</p>
Valore	<p>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 7.809.570,00 € Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 7. 800.000,00 €</p>

Data generazione:
28-02-2019 16:02

L'Esperto alla stima
Arch. Susanna Tabacchi