

TRIBUNALE DI VICENZA

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **226/2019 R.G. Es. Imm.**
Giudice dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1 di 1

Tecnico Incaricato: Ing. Marco Dal Cortivo

Isritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n. 2016

Isritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1382

con studio in, Via Ponte Marchese, 18 - 36030 Caldogno (VI)

telefono: +39 0444 205777

cellulare: +39 347 9225404

email: mdalcortivo@dvprogetti.it



SCHEMA SINTETICA

E INDICE

Procedura es.imm. n. **226/2019** R.G., promossa da

contro

Diritto (cfr. pag. 8): piena proprietà (quota 1/1)

;

Bene (cfr. pag. 9): Villa Veneta con barchessa, oratorio e parco esclusivo al piano terra;

Ubicazione (cfr. pag. 9): Via San Gaetano, 20 - 36066 - Sandrigo (VI);

Stato (cfr. pag. 10) Libero;

Lotti (cfr. pag. 8): Lotto1 di 1;

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 8): - Beni Immobili: Catasto fabbricati

- **Villa e barchessa:** Identificata catastalmente: C.F. Foglio 6, Mappale 251, sub 6, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 37 Vani, Rendita 2.961,88 Euro;
- **Oratorio:** Identificato catastalmente: C.F. Foglio 6, Mappale 245, Categoria B/7, Classe U, Consistenza 460 mc, Rendita 617,68 Euro;
- **Parco esclusivo:** Identificato catastalmente: C.T. Foglio 6, Mappale 208, Qualità: Prato, Classe 2, Consistenza 19 are 60 centiare, Reddito dominicale € 10,63, Reddito agrario € 5,06;

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 13): nessuna;

Irregolarità/abusi (cfr. pag. 13-14): Si;

Valore di stima (cfr. pag. 37): € **2.358.786,59 arrotondato a 2.358.500,00 €**;

Vendibilità (cfr. pag. 39): ridotta;

Motivo (cfr. pag. 39): Ridotta la possibilità di vendita dei beni pignorati, in virtù delle caratteristiche dell'immobile in relazione della ridotta domanda per beni di questo genere. Possibilità di investimento per un'eventuale locazione;

Pubblicità (cfr. pag.40): on-line e riviste di settore;

Titolo di occupazione (cfr. pag.14): Proprietaria in virtù di certificato di successione del 20/04/1991 e successiva integrazione del 31/03/1992 Rep. n. 87/963 registrato il 05/12/1998 R.G. 9405 e R.P. 7009.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



Accettazione tacita di eredità sulla scorta dell'atto Notaio Antonio Benazzato di Padova in data 14/11/2014 n. 30.209, registrata il 21/11/2014 R.G. 8368 e R.P. 6212. Sentenza di divisione emessa dal Tribunale di Vicenza del 21/01/2012 Rep. n. 5501/3 registrata in data 02/12/2014 R.G. 8707 e R.P. 6472.

Oneri (cfr. pag.11);

Vincoli (cfr. pag.11): Vincolo Storico-Artistico;

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli (cfr. pag.12)

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

GIUDICE: MARIA ANTONIETTA ROSATO

PERITO ESTIMATORE.: ING. MARCO DAL CORTIVO

CUSTODE: I.V.G.

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

1. PREMESSA

A seguito dell'udienza del 06.11.2019, il sottoscritto CTU ing. Marco Dal Cortivo, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al 2016, con studio in Via Ponte Marchese, 18 a Caldogno (VI), prestavo giuramento di rito presso il Tribunale di Vicenza e venivo incaricato dal Giudice dell'Esecuzione immobiliare in oggetto, in qualità di esperto valutatore nella procedura in epigrafe, con l'incarico di redigere una perizia di stima dell'immobile sito in Sandrigo, Via San Gaetano, 20 come meglio descritto nelle planimetrie e nelle schede catastali allegate. Veniva nominato in qualità di custode I.V.G.

2. QUESITO

Visti gli artt. 568 C.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c., visto il Vademecum per

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



l'esperto, il modello di scheda sintetica e di perizia, documenti tutti che vengono consegnati all'esperto, da intendersi ivi richiamati e ai quali si rinvia, il Giudice dispone che l'esperto provveda a compiere tutte le attività indicate nelle dette norme e documenti e, segnatamente:

1. Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c immediatamente al Giudice quelli incompleti, mancanti o inidonei (vd vademecum esperto – controllo preliminare); l'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
2. Identificare i diritti reali e gli immobili oggetto di pignoramento, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto –quesito 1) e i dati catastali attuali (vd vademecum –quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd vademecum –quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto e delle foto satellitari**, reperibili anche su web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa;
3. Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa), purché non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
4. Precisare se vi siano **discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso,** specificando se dette discrasie importino incertezza nell'individuazione dei beni colpiti dal pignoramento;
5. Descrivere gli immobili medesimi (vd vademecum – quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
6. Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
7. Determinare il valore del compendio pignorato (vd vademecum –quesito 12), avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



-
8. Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;
 9. Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 10. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum – quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;
 11. Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum –quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;
 12. Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd vademecum- quesito 5);
 13. Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vd vademecum-quesito 8-10, gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art.2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art.2812 c.c.);

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



FORNISCA

1. Altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (vd vademecum – quesito 11):

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

Eventuali cause in corso.

ALLEGHI

2. Il Perito alla relazione di stima ampio compendio fotografico del bene, nonché la documentazione raccolta di cui sopra (tra cui la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, la documentazione inerente il regime patrimoniale familiare, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione.)

DEPOSITI

3. La perizia in PCT ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, contestualmente depositando copia di cortesia cartacea per il giudice in Cancelleria, INVIANDO contestualmente al deposito della perizia una copia della stessa alle parti, presso i rispettivi difensori, all'indirizzo pec dagli stessi dichiarato all'atto della costituzione, nonché al Custode;

RIFERISCA

4. Immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori.

FORMULI

5. Tempestiva istanza di proroga e contestuale rinvio dell'udienza in caso di

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì a darne comunicazione alle parti (tenendo conto che potrà essere concessa, salvo casi eccezionali, una sola proroga, per massimo 60 giorni; per le proroghe successive si applicherà al compenso la decurtazione di cui all'art.52 DPR 115/2002).

Il Giudice autorizza l'esperto:

6. a) ex art. 213 c.p.c. ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n.675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
7. b) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
8. c) ad avvalersi di ausiliari, sotto la propria responsabilità, rappresentando comunque che il compenso liquidato sarà sempre e solo quello di cui alle tabelle concordate con l'Interprofessionale;
9. d) all'utilizzo del mezzo proprio;
10. e) ad accedere a luoghi ex art. 68-262 c.p.c., anche avvalendosi della forza pubblica e del fabbro;

COMUNICAZIONI ED OBBLIGHI PARTICOLARI

11. L'esperto–sotto la propria responsabilità –dichiara altresì:

12. di essere reperibile presso **i seguenti recapiti:**

Indirizzo studio: Caldogno (VI), Via Ponte Marchese, 18

Telefono: 0444.205777

Cellulare: 347.9225404

Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC): marco.dalcortivo@ingpec.eu

Indirizzo Mail: mdalcortivo@dvprogetti.it

di essere munito di PEC e di aver provveduto alla comunicazione al proprio ordine di appartenenza ai fini della iscrizione al REGINDE –impegnandosi a comunicare alla

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



cancelleria dell'ufficio esecuzioni aggiornamenti o variazioni della PEC entro il termine di 30 giorni;

Di obbligarsi al **deposito della relazione di stima** nei termini indicati dal Giudice, salva l'esistenza di cause oggettive ed indipendenti che non consentano il deposito nei termini sopra indicati, ossia 30 giorni prima della prossima udienza, con contestuale trasmissione della perizia stessa alle parti, all'indirizzo di posta elettronica dei relativi difensori.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

(Data giuramento, ispezione, accessi ad uffici pubblici, ecc.)

Il Giudice in data 06.11.2019 nominava custode dell'immobile I.V.G.;

Procedeva, quindi, esaminando gli atti del provvedimento ed eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

la stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;

tramite visure all'Agenzia del Territorio e ai Registri Immobiliari, è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà con particolare rilievo di vincoli e gravami;

congiuntamente al C.G. si stabiliva la data per il sopralluogo da effettuare il giorno giovedì 31.01.2020;

L'immobile, il giorno fissato per l'accesso, risultava libero.

in data 23.03.2020 l'esperto stimatore presentava la richiesta d'accesso agli atti, all'UTC di Sandrigo per "l'accesso atti e certificati";

in data 23.03.2020 lo scrivente presentava richiesta presso all'ufficio anagrafe di Sandrigo di copia dei certificati anagrafici dello stato di famiglia, storico di residenza, stato civile ed estratto di matrimonio con indicazioni a margine;

in data 14.05.2020 il sottoscritto si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sandrigo per visionare progetti e/o autorizzazioni edilizie riferite all'immobile oggetto di pignoramento;

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



in data 15.04.2020 a mezzo pec, l'ufficio anagrafe del comune di Sandrigo forniva copia dei certificati anagrafici dello stato di famiglia, storico di residenza, stato civile ed estratto di matrimonio;

in data 23.03.2020 a mezzo pec, veniva inoltrata la richiesta presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione.

in data 20.04.2020 a mezzo pec, l'Agenzia delle Entrate rispondeva circa l'inesistenza di contratti di locazione in essere.

Il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima.

Bene in Comune di Sandrigo, Via San Gaetano, 20

Lotto 1 di 1

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA-DIRITTO

Proprietà per 1/1 di Villa Veneta con barchessa, oratorio e parco esclusivo, sita in Comune di Sandrigo (VI) Via San Gaetano, 20 -

Il compendio immobiliare è costituito da:

- Una villa veneta sviluppata su tre piani fuori terra ed una cantina interrata.
- Una barchessa su due piani costruita in aderenza alla villa.
- Un oratorio "cappella di famiglia" attiguo alla villa.
- Un parco esclusivo.

La superficie lorda complessiva della villa è di circa 950,00 mq (su tre piani).

La superficie lorda complessiva della barchessa è di circa 774,00 mq (su due piani).

La superficie lorda complessiva dell'oratorio è di circa 90,00 mq (unico piano).

La superficie lorda complessiva del parco esclusivo è di circa 6.200,00 mq.

Si valuta il compendio immobiliare in un unico lotto in quanto le unità immobiliari sono complementari tra loro. La stima disgiunta ridurrebbe sensibilmente il valore degli immobili generando di fatto delle promiscuità di difficile appetibilità nel mercato.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



Villa e barchessa: Identificata catastalmente: C.F. Foglio 6, Mappale 251, sub 6, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 37 Vani, Rendita 2.961,88 Euro;

Oratorio: Identificato catastalmente: C.F. Foglio 6, Mappale 245, Categoria B/7, Classe U, Consistenza 460 mc, Rendita 617,68 Euro;

Parco esclusivo: Identificato catastalmente: C.T. Foglio 6, Mappale 208, Qualità: Prato, Classe 2, Consistenza 19 are 60 centiare, Reddito dominicale € 10,63, Reddito agrario € 5,06;

Coerenze del mappale 251 mappali nn. 1314, 209, 208; Via San Gaetano, mappali nn. 497, 1236, 1427 salvo i più precisi ed aggiornati.

Coerenze del mappale 208: mappali nn. 209, 657; Via San Gaetano, 245, 251 salvo i più precisi ed aggiornati.

Coerenze del mappale 245: mappali nn. 208; Via San Gaetano, salvo i più precisi ed aggiornati.



Figura 1 - MAPPA CATASTALE ELABORATA CON SOGEI

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



2 BENE E UBICAZIONE

Il bene è situato in prossimità del centro storico del comune di Sandrigo, in fregio a Via San. Gaetano, dalla quale ha accesso indipendente carraio e pedonale civico numero 20. I confini sono segnati a Sud e a Est da Via San Gaetano e dal complesso edilizio parrocchiale, a Nord da altra proprietà, a Ovest da altri, immobili appartenenti alla famiglia

Sandrigo è posto nell'area nord-orientale della provincia Vicenza, lungo la Strada Statale 248 "Schiavonesca-Marosticana" che collega il capoluogo vicentino con Marostica e Bassano, casello "Dueville" dell'Autostrada A31 "Valdastico".

Caratteristiche di zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti pubblici (km): Aeroporto (50), autobus (1), autostrada (5), ferrovia (5)

Servizi offerti dalla zona: municipio (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono).



Figura 2 - Ubicazione

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'immobile risulta libero, al momento del sopralluogo l'esecutata _____, dichiara di utilizzare il fabbricato in maniera saltuaria durante il periodo estivo;

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Pertinenze (art. 817 CC): scoperto esclusivo

4.1.1 Parti comuni (art.1117 CC):nessuna;

4.1.2 Usufrutto, uso, abitazione: nessuno

4.1.3 Servitù: nessuna

4.1.4 Convenzione edilizie: nessuna

4.1.5 Vincoli storico-artistici:

L'immobile risulta vincolato ai sensi dell'art. 1 della Legge 10 giugno 1939, n. 1089, D.Lgs. n, 490 del 29/10/1999 e successive modificazioni.

Infatti, con decreto del Ministro della Pubblica Istruzione in data 20 ottobre 1964, *"la villa Sesso ora Tonolli del secolo XVIII con annessi barchessa, rustici, chiesetta e giardino"* veniva dichiarata di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 10 giugno 1939, n. 1089, perché *"signorile architettura veneta del XVIII secolo, composta da piano terra, piano nobile e sottotetto. E' caratterizzata da due uguali eleganti facciate con aperture architravate in asse fra di loro; rispettivamente al centro dell'ingresso architravato e in corrispondenza del salone centrale ampia finestra ad arco con poggiolo a balaustrini. Anche degno di nota è l'oratorio del 1714 che conserva una pregevole mensa a bassorilievi e ritagli. Barchessa e rustici s'incorporano armoniosamente nel complesso monumentale integrato da un vasto e attraente giardino"*.

Si allegano alla presente le varie attestazioni di vincolo da parte della sovrintendenza dei beni culturali in particolare l'attestazione ai sensi del D.P.R. 643/1972 e s.i. Prot. 205064 del 09/09/2013

4.1.6 Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno

4.1.7 Prelazione agraria: nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



4.2.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.2.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.2.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuno

4.3 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.3.1 Iscrizioni:

4.3.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Vicenza, in data 02.05.2019 repertorio n. 2570/2019, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Vicenza in data 03 giugno 2019 ai numeri 5458/3698, a favore di

, contro la signora

, per la quota di 1/1 di proprietà, e gravante su tutti i beni sopra meglio descritti nella "Identificazione degli immobili oggetto del pignoramento" per l'intero di proprietà.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



4.4.1 Altre trascrizioni:

Certificato di denunciata successione del 20/04/1991 repertorio n. 87/963 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Vicenza in data 05 dicembre 1998 ai numeri 9405/7009, a favore di

contro

;

Accettazione tacita di eredità del 14/11/2014 repertorio n. 30209/8338 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Vicenza in data 21 novembre 2014 ai numeri 8368/6212, a favore di

contro

Sentenza per divisione del 21/01/2012 repertorio n. 5501/3 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Vicenza in data 02 dicembre 2014 ai numeri 8707/6472, a favore di

contro

4.4.2 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento: Nessuna

4.5 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.5.1 Conformità urbanistico edilizia

Dalla verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile presso il Comune di Sandrigo (VI), sono stati reperiti progetti e/o autorizzazioni edilizie. In virtù anche degli stati di fatto presentati per pratiche edilizie di corpi di fabbrica adiacenti, risultano lievi difformità su alcuni fori finestra nella zona della barchessa, altre piccole incongruenze sono presenti nella zona della parte nobile nei vani scala principali e nei terrazzini di facciata.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



Costi di regolarizzazione: presentazione pratica edilizia e/o ripristino situazione ex-ante: € 3.000,00.

4.5.2 Conformità catastale:

Le planimetrie catastali risultano leggermente difformi rispetto allo stato rilevato. In particolare la posizione delle colonne della barchessa risulta leggermente traslata, oltre ad altre piccole difformità interne. E' necessaria la presentazione di una pratica DOCFA per aggiornamento catastale. Si segnala inoltre che dalle visure catastali non sono aggiornate circa gli intestatari e le relative quote di proprietà. E' necessario presentare le previste volture di aggiornamento.

Costi di regolarizzazione: presentazione pratiche catastali: € 2.000,00.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Debitore:

per la quota di

proprietà di 1/1;

Locazione: nessuna;

Assegnazione al coniuge: nessuna

Altro: -

Sine titolo: nessuno

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no

L'immobile non ha amministratore condominiale. Le spese ordinarie riguardano luce acqua e manutenzione parco (la caldaia a gasolio non è più funzionante).

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

La proprietà dei beni sopra descritti è pervenuta in virtù di Certificato di denunciata successione del 20/04/1991 repertorio n. 87/963 - Accettazione tacita di eredità del 14/11/2014 repertorio n. 30209/8338 e Sentenza per divisione del 21/01/2012

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



repertorio n. 5501/3 per la quota di proprietà per 1/1 in regime di legge nazionale.

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio

deceduto il 22/10/1990, che acquistò il bene per compravendita da
in data 24/11/1972 Notaio Mario Bocchese di Vicenza;

a seguito di denunciata successione del
20/04/1991 repertorio n. 87/963 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di
Vicenza in data 05 dicembre 1998 ai numeri 9405/7009;

per accettazione tacita di eredità del 14/11/2014 repertorio n.
30209/8338 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Vicenza in data 21
novembre 2014 ai numeri 8368/6212;

quota di intera proprietà per sentenza per divisione del 21/01/2012 repertorio n.
5501/3 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Vicenza in data 02
dicembre 2014 ai numeri 8707/6472.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

L'esperto precisa che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sandrigo, ha verificato i
titoli abilitativi del bene staggito con i nominativi degli intestati al Catasto fabbricati e terreni
tramite ricerche nell'archivio informatico e controllato i registri storici cartacei all'interno delle
pratiche relative ai rilasci dei titoli abilitativi, compresi i condoni, rinvenendo quanto segue:

- Pratica edilizia n. 07547 del 18.12.1973 “costruzione muro di cinta”;
- Pratica edilizia n. 06624 del 07.11.1974 “programma di restauro villa”;
- Ordinanza di demolizione deposito abusivo n. 195 prot. 6261 del 26/11/1977;
- Pratica edilizia n. 3514 del 16.06.1978 “ripassatura coperto chiesetta privata”;
- Diniego condono edilizio del 28/03/1986 prot. n. 2312;
- Manutenzione Straordinaria per chiusura portici con vetrate prot. n. 1185 del 18/02/1987 –
Pratica decaduta e non realizzata;
- Pratica edilizia n. 10536 del 25.09.1991 “impermeabilizzazione coperto chiesetta privata”;
- Richiesta di inagibilità corpo ovest n. 3738 del 04.04.1991(non pignorato);
- DIA e Variante 1996-97 Corpo Ovest (non pignorato).

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



Analizzando la documentazione reperita anche in virtù degli stati di fatto presentati per pratiche edilizie di corpi di fabbrica adiacenti, risultano lievi difformità su alcuni fori finestra nella zona della barchessa, altre piccole incongruenze sono presenti nella zona della parte nobile nei vani scala principali e nei terrazzini di facciata.

Essendo infine il fabbricato edificato in data anteriore al 08.10.2005 e che dopo tale data non risulta siano stati effettuati interventi di riqualificazione energetica, non è presente presso l'ufficio tecnico del Comune alcun Attestato di Qualificazione Energetica.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



Descrizione: Villa Veneta con barchessa, oratorio e parco esclusivo

Il compendio immobiliare è costituito da:

- Una villa veneta sviluppata su tre piani fuori terra ed una cantina interrata.
- Una barchessa su due piani costruita in aderenza alla villa.
- Un oratorio “cappella di famiglia” attiguo alla villa.
- Un parco esclusivo.

La superficie lorda complessiva della villa è di circa 950,00 mq (su tre piani).

La superficie lorda complessiva della barchessa è di circa 774,00 mq (su due piani).

La superficie lorda complessiva dell’oratorio è di circa 90,00 mq (unico piano).

La superficie lorda complessiva del parco esclusivo è di circa 6.200,00 mq.



Figura 3 – Vista d’insieme dell’edificio

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo





Figura 4 – Vista dell’oratorio

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo





Figura 5 – Vista d'insieme del parco

Cenni storici:

Le origini del fabbricato oggetto di stima sono legate alle vicende della famiglia dei Conti Sesso, presente in Sandrigo almeno dal XIV secolo, che assunse a partire dalla prima metà del XVI secolo un ruolo assolutamente preminente a livello locale. Il 2 novembre 1532, l'imperatore Carlo V, in viaggio verso Bologna, soggiornò nella casa della vedova di Bernardino Sesso, da identificarsi forse nella villa oggetto di stima, che appartenne proprio al ramo dei Sesso di Bernardino, o forse nel contiguo fabbricato denominato "Villa Sesso Ruffni" che reca un ritratto dell'imperatore. Tale episodio "ampliò grandemente la fama del casato proiettandolo in una sfera di intoccabile supremazia" (A. Rigon in A. Lorenzin, A. Rigon, S. Spiller, Sandrigo, profilo storico di una comunità dell'alta pianura vicentina, Sandrigo 1995). La presenza dei Sesso nel territorio è testimoniata, oltre che dalla villa Sesso-Bordignon, anche da altri due rilevanti insediamenti, la citata villa Sesso Ruffni in Via San Gaetano (di impianto gotico, rimaneggiata nel secolo dall'architetto Ottavio Bertotti Scamozzi), e la Villa Sesso Schiavo in Via San Lorenzo,

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



risalente al 1570. Vanno citate inoltre altre tre dimore "minori", ovvero Villa Sesso Carlotto in Via San Gaetano, Villa Sesso Cona in Via Tugurio e Villa Sesso Cavaliere in Via IV Novembre.

La villa è chiaramente identificabile in due mappe del centro urbano di Sandrigo risalenti al 1605 e al 1638 (riprodotte in A. Lorenzin, A. Rigon, S. Spiller, Op. cit., pagg. 43 e 44), dalle quali emerge un assetto edilizio

che ci è pervenuto immutato nei tratti salienti. complesso immobiliare è riconducibile ad un'edificazione lineare Est-Ovest, costituita, a partire dal lato orientale, dal fabbricato dominicale, dal portico-barchessa e dal complesso rustico con torre, forse una colombara oppure un manufatto difensivo. Sul fronte principale meridionale si estende un ampio giardino, che nella mappa del 1605 appare dotato di un padiglione o forse di una fontana, e anche sul retro si trova un ampio scoperto presumibilmente destinato a "brolo".

L'impianto dello stabile è certo molto più antico delle mappe secentesche citate, come evidenzia il foro gotico ad arco trilobato inflesso visibile sul lato orientale. Successivamente, tra la fine del XVII e l'inizio del XV-m secolo, fu radicalmente rinnovata la villa, e nel 1714 fu eretto l'oratorio dedicato a San Gaetano.

Descrizione analitica:

Il bene oggetto di stima è costituito solamente da una parte del complesso Immobiliare Sesso Bordignon, precisamente dalla parte orientale oggetto della presente perizia (nel seguito denominata "villa"). La porzione oggetto di stima è costituita dalla villa vera e propria con la relativa porzione di barchessa (mapp. 251 sub. 6), dall'oratorio (mapp. 245) e da tutto lo scoperto che resta a Est, (mapp. 251 sub. 6 e mapp. 208) come evidenziato a titolo indicativo nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia.

La villa presenta la tipica planimetria, caratterizzata ad ogni piano da sala passante baricentrica, dalla quale si accede a due vani per ciascun lato. Si estende poi, sul lato occidentale, in una barchessa con portico orientato a sud. La villa si articola su tre piani fuori terra, più una piccola cantina interrata; la barchessa si estende su due piani. I collegamenti verticali sono garantiti da un vano scala principale sul lato Est, e da una scala di servizio in corrispondenza della barchessa. Per quanto concerne l'attuale destinazione d'uso dei vani, il piano terra della villa è dedicato a zona giorno e sale di rappresentanza, più un bagno; nella barchessa trovano posto cucina, ripostiglio,

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



lavanderia, centrale termica e taverna. Il piano nobile della villa è destinato a zona notte, con quattro camere e due bagni, direttamente collegata alla barchessa ove si trovano altri tre bagni e un grande vano soppalcato, più uno spazio coperto articolato in due vani (ex fienile), aperto verso il portico, e accessibile solo dal portico con una scala a pioli. Il piano sottotetto della villa è articolato in quattro vani con tetto in andamento.

Per quanto concerne le finiture, il piano terra della villa è caratterizzato da soluzioni tipiche delle dimore dell'epoca: pavimenti in terrazzo alla veneziana, travi a vista, finestre con serramenti in legno, scuri alla veneta e inferriate in ferro battuto. Al piano nobile i pavimenti sono prevalentemente in legno, i soffitti presentano travi a vista, le finestre sono dotate di serramenti in legno e scuri alla veneta. Il piano sottotetto si presenta "al grezzo", in ordine sotto il profilo strutturale, con soffitto in travi e tavelle a vista, ma per essere utilizzato richiederebbe il completamento dei pavimenti, delle tinteggiature, dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento.

La barchessa presenta finiture simili alla villa, un po' meno curate essendo prevalentemente destinata a vani di servizio.

I caratteri costruttivi e l'aspetto dello stabile sono tipici delle ville venete. La struttura portante in elevazione è costituita da muri in laterizio e ciotoli, gli orizzontamenti da solai in legno, il tetto a falde è coperto da manto in coppi. Il prospetto principale presenta in asse 1a porta d'ingresso e il soprastante balconcino, entrambi archivoltati e decorati, è caratterizzato dai contorni in pietra dei fori, con fasce marca davanzale e inferriate in ferro battuto al piano terra.

Lo stabile è completo di impiantistica (fatto salvo quanto detto per il piano sottotetto della villa e l'ex fienile) e in particolare di impianto elettrico, di impianto termico con termosifoni e caldaia a gasolio attualmente non funzionante (1a relativa centrale termica è ubicata al piano terra e 1a cisterna si trova nel giardino sul retro) e di sei servizi igienici. Gli impianti devono essere rivisti e messi a norma.

Lo stabile è dotato di ampio scoperto, articolato in tre zone: il giardino sul fronte principale, il giardino sul fronte Est (separato dal precedente da un muro) e il giardino sul retro. Le prime due zone sono state piantumate con numerosi alberi ad alto fusto, di età media superiore ai venticinque anni, tra i quali vi sono cedri, magnolie e qualche arbusto anche che centenario.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



Parte integrante della proprietà, con accesso indipendente dalla pubblica strada, è l'Oratorio di San Gaetano, (eretto nel 1714), a navata unica con facciata caratterizzata da una coppia di lesene che reggono un timpano con oculo trilobato e sormontato da tre sculture in pietra attribuite alla scuola di Orazio Marinali. All'interno si trovano, oltre agli arredi tipici di un oratorio gentilizio, un rilevante altare con mensa scolpita e soprastanti statue dell'Assunta tra i santi Gaetano e Bernardino, opere attribuite allo scultore del XVIII secolo Giacomo Cassetti.

Si segnala, infine, che il confine verso strada della villa è segnato da un robusto muro in cotto e ciotoli di fiume.

Stato manutentivo: sufficiente-discreto.

Identificato al catasto fabbricati:

partita intestata a:

, piena proprietà

(quota 1/1)

Villa e barchessa: Identificata catastalmente: C.F. Foglio 6, Mappale 251, sub 6, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 37 Vani, Rendita 2.961,88 Euro;

Oratorio: Identificato catastalmente: C.F. Foglio 6, Mappale 245, Categoria B/7, Classe U, Consistenza 460 mc, Rendita 617,68 Euro;

Parco esclusivo: Identificato catastalmente: C.T. Foglio 6, Mappale 208, Qualità: Prato, Classe 2, Consistenza 19 are 60 centiare, Reddito dominicale € 10,63, Reddito agrario € 5,06;

Coerenze del mappale 251 mappali nn. 1314, 209, 208; Via San Gaetano, mappali nn. 497, 1236, 1427 salvo i più precisi ed aggiornati.

Coerenze del mappale 208: mappali nn. 209, 657; Via San Gaetano, 245, 251 salvo i più precisi ed aggiornati.

Coerenze del mappale 245: mappali nn. 208; Via San Gaetano, salvo i più precisi ed aggiornati.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



Certificazione energetica:

L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D.Lgs.19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii., è stato redatto in data 01/10/2020 dall' ing. Giovanni Aldovini, identificato con Codice Attestato n.° 74918/2020 a seguito del sopralluogo avvenuto in data 31/01/2020.

Dal suddetto attestato l'edificio risulta essere in classe **E**.



Figura 6 – Elaborato grafico Stato di Fatto

Destinazione Urbanistica

Il piano degli interventi del Comune di Sandrigo è stato approvato con la Conferenza Servizi in data 10 novembre 2010 e ratificato con DGR n. 3.388 del 30 dicembre 2010.

Il piano degli interventi vigente nel Comune di Sandrigo all'art. 22 delle N.T.O. classifica la zona di sedime dell'immobile oggetto di stima, come Tessuto Storico.

Si riporta di seguito un estratto dell'art. 22 delle N.T.O.:” *Il primo PI assume la classificazione del tessuto storico dal PRG vigente con le modifiche introdotte dal PAT. Questa scelta comporta il*

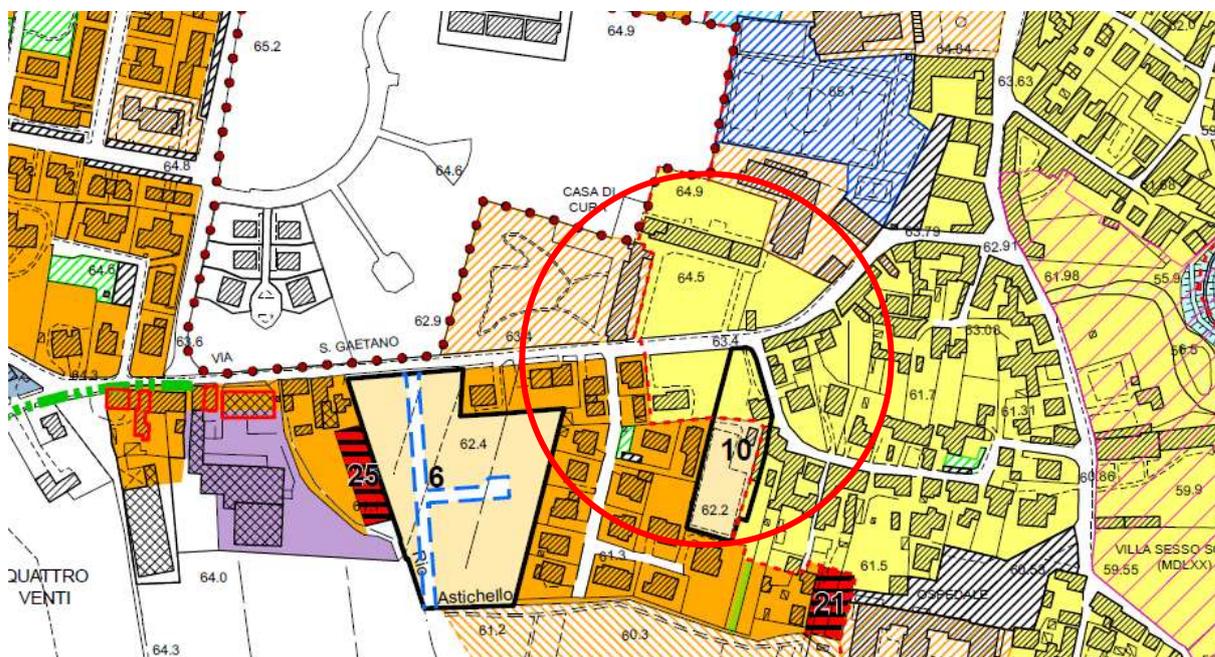
Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



riconoscimento di tre tipologie di tessuto storico, distinte anche nelle planimetrie del PI e corrispondenti a:

- *Centro storico di Sandrigo: corrisponde al perimetro del PRG vigente e del relativo piano particolareggiato. Per questo ambito il PI conferma le schedature del PRG pre-vigente e la specifica normativa allegata alle presenti Norme;*
- *Ambiti ex-legge 80/80: sono gli ambiti che il PRG identificava come nuclei storici e che il PAT ha classificato come centro storico. In questi ambiti sono confermate le indicazioni del PRG pre-vigente per le parti non in contrasto con il PAT approvato, fatta eccezione per le aree a servizi non attuate che devono intendersi non confermate.*
- *Ambiti che nel PRG vigente erano zone agricole. Per questi ambiti, in attesa di un PI che preveda la classificazione degli edifici, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli dei gradi 1, 2, 3 e 4 di cui all'Art. 23. Qualora sia adeguatamente dimostrato che si tratta di edifici privi di interesse ambientale e paesaggistico o che le alterazioni subite nel tempo non giustifichino un intervento di recupero, è ammessa l'applicazione del grado 6 di cui all'Art. 23 da limitare alle sole parti evidentemente prive di interesse.”*



Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



LEGENDA		N.T.A.
	confine comunale	
SISTEMA INSEDIATIVO		
Zone residenziali		
	tessuto storico	art. 22
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border-bottom: 1px dashed red; width: 50px;"></div> <div>centro storico di Sandrigo</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border-bottom: 1px dashed blue; width: 50px;"></div> <div>ambiti ex legge 80/80</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border-bottom: 1px dashed green; width: 50px;"></div> <div>ambiti ex zone agricole</div> </div>	
	tessuto residenziale omogeneo denso / rado	art. 24
	tessuto residenziale di nuovo impianto	art. 26
	tessuto urbano complesso	art. 33
	lotti liberi con superficie inferiore o uguale a 1000 mq / superiore a 1000 mq	art. 25
	aree verdi intercluse	art. 34
Zone per attività economiche		
	tessuto produttivo	art. 27
	tessuto commerciale/ricettivo	art. 28
	attività agroindustriali	art. 31
	tessuto delle attività economiche di nuovo impianto	art. 29
	ambiti per la riqualificazione delle attività economiche	art. 30
	attività produttive in zona impropria da confermare	art. 32
	elementi di degrado	art. 11
Zone destinate all'agricoltura		
	area agricola	art. 42
	allevamenti intensivi	art. 47

Figura 7 – Estratto legenda Piano degli Interventi

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: fondazioni continue in muratura: sufficienti.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura e pietra, condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	materiale: legno: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a doppia rampa, materiale: pietra, ubicazione: interno fabbricato, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	tipologia: a sbalzo, materiale: pietra, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola e doppia, materiale: legno protezione: balconi, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: porte a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: coppi, coibentazione: da verificare, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura e pietra, coibentazione: non presente, rivestimento: intonaco a civile, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: terrazzo alla veneziana cotto e legno, piastrelle in gres porcellanato per i bagni, condizioni: sufficienti/buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta a battente non blindato, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: DA VERIFICARE, conformità: DA VERIFICARE
<i>Antincendio:</i>	nessuno
<i>Ascensore:</i>	nessuno
<i>Condizionamento:</i>	nessuno
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: bombola esterna: tubi DA VERIFICARE, condizioni: DA VERIFICARE, conformità: DA VERIFICARE
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: DA VERIFICARE

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



<i>Idrico:</i>	tipologia: esterna, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: DA VERIFICARE
<i>Termico:</i>	tipologia: caldaia a gasolio per produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento (non ispezionabile e non funzionante), condizioni: scadenti, conformità: DA VERIFICARE

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

7.1 Criterio di Stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del *"più probabile valore in libero mercato"* e del *"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"* nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

STIMA DEL VALORE

Metodologia estimativa

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene (V_m) ricorrendo a due distinti procedimenti di stima per permettere di comparare e validare le scelte estimativa adottate. I due procedimenti adottati sono:

- Procedimento per "punti di merito" (V_{pdm});
- Procedimento per capitalizzazione dei redditi (V_{cap}).

Procedimento per "punti di merito"

Il procedimento per "punti di merito" (V_{pdm}) per la stima del valore di mercato assume che il valore di un bene immobile dipenda da determinate sue caratteristiche che vengono apprezzate da acquirenti e venditori. Il procedimento si compone delle seguenti fasi:

- la definizione del segmento di mercato di riferimento;
- l'individuazione delle caratteristiche che determinano il valore di mercato (K_i), e del "peso" massimo e minimo che possono assumere (K_{max} e K_{min});
- la stima del valore unitario di mercato dell'immobile che, in quel segmento di mercato, presenta le migliori caratteristiche (V_{max}); il "peso" globale delle caratteristiche di tale immobile è pari a 1 ($K_{max} = 1$);
- la stima del "peso" totale delle caratteristiche dell'immobile in esame (K), che è minore o uguale a 1;
- la stima del valore di mercato dell'immobile in esame (V_{pdm}), ottenuta moltiplicando il valore unitario dell'immobile di maggior pregio per il "peso" totale delle caratteristiche dell'immobile in esame ($V_{pdm} = V_{max} \times K$).

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



Per quanto concerne la definizione del segmento di mercato di riferimento, si è fatto riferimento all'insieme delle ville venete della provincia di Vicenza.

Per quanto concerne l'individuazione delle caratteristiche che influenzano il valore di mercato, la valutazione dipende dalla sensibilità dell'esperto estimatore, considerato che si tratta per la maggior parte di caratteristiche "qualitative".

Secondo quanto riportato nella letteratura di settore nell'analisi si fa riferimento a delle variabili qualitative più apprezzate nel segmento di mercato delle ville storiche:

Qualità architettonica (1), esprimibile secondo giudizi di carattere estetico, non solo inerenti il manufatto ma anche gli interni, il loro valore originario e la presenza di particolari elementi architettonici o decorativi;

Qualità funzionale (2), requisito soprattutto apprezzato dalla domanda che privilegia il segmento del nuovo;

Qualità del parco (3), che in questo segmento gioca un ruolo pari a quella del manufatto, qualità che si definisce non solo in termini quantitativi in relazione alla dimensione del parco, ma che dipende da un insieme di fattori anche di tipo qualitativo;

Quiete (4), variabile indicativa della qualità ambientale, che tiene conto della conservazione dei luoghi, dell'amenità del paesaggio naturale o costruito;

Accessibilità (5), criterio questo che influenza in maniera molto forte i prezzi.

Dimensione (6), poiché la consistenza di molte ville venete risulta sovradimensionata rispetto alle esigenze attuali, (le ville di dimensione più piccola sono più apprezzate);

Stato di conservazione (7), considerato che la maggior parte del patrimonio regionale di ville antiche versa in uno stato di manutenzione inadeguato, e l'offerta di beni già restaurati rappresenta una quota minima del mercato di riferimento.

In base a quanto sopra descritto, il peso delle predette caratteristiche nella formazione del valore può essere espresso mediante i coefficienti riportati nella tabella:

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



Influenza delle caratteristiche sul valore - criteri generali

	Caratteristiche	K max		Kmin	Scarto
1)	Qualità architettonica	0,40		0,25	0,15
2)	Qualità funzionale	0,03		0,00	0,03
3)	Qualità del parco	0,12		0,00	0,12
4)	Quiete	0,05		0,00	0,05
5)	Accessibilità	0,12		0,00	0,12
6)	Dimensione	0,03		0,00	0,03
7)	Stato di conservazione	0,25		0,00	0,25
Totale		Kmax = 1,00	Kmin =	0,25	

Per quanto concerne la stima del valore che riassume in se tutte le caratteristiche migliori (notevole qualità architettonica e funzionale, parco prestigioso, quiete, ottima accessibilità, piccola dimensione, restaurato nuovo), può essere stimato secondo le recenti informazioni di mercato, in 2.500,00 Euro/mq, comprendendo in detto Valore unitario anche l'incidenza del parco. Si precisa tuttavia che l'offerta di fabbricati con tali caratteristiche è estremamente rara, se non nulla.

Più frequente, è la presenza di ville Venete con caratteristiche sostanzialmente negative (pessimo stato di conservazione, prive di parco, in posizione decentrata, necessità di manutenzione). In tali casi, la soglia minima di valore può essere valutata in:

$$V_{\min} = V_{\max} \times K_{\min} = € 2.500,00 \times 0,25 = 625,00 \text{ Euro/mq}$$

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



Il valore minimo, è altrettanto improbabile visto che in una stessa villa si possano riassumere tutte le caratteristiche negative.

Per quanto riguarda la stima del peso di ciascuna delle caratteristiche in riferimento a Villa Sesso Bordignon, si sono fatte le seguenti considerazioni:

1) Qualità architettonica. Il livello oggettivo di qualità architettonica della villa è riconducibile a numerosi particolari e finiture di elevata qualificazione artistica, che spiegano la frequenza con cui l'immobile è stato citato nelle pubblicazioni dedicate alle ville venete.

E' indubbio che molto contribuiscano al valore, anche economico, di una villa veneta le dotazioni, gli arredi fissi e le finiture di particolare qualificazione storico-artistica. Nella fattispecie, si segnalano, in particolare, le numerose chiavi di volta in pietra ornate da volti scolpiti, sia all'interno che all'esterno della villa; il camino monumentale con mensole in pietra scolpita al piano terra della villa, e l'altro camino cinquecentesco nella cucina; i soffitti con travi lignee a vista; i pavimenti in terrazzo alla veneziana; le inferriate e i cancelli in ferro battuto; il muro di cinta in ciottoli e mattoni, con i pilastri sormontati da acroteri scolpiti in pietra in corrispondenza del cancello; le sculture sul timpano della cappella l'altare all'interno.

La Villa è citata nelle guide e le fonti di storia locale. Inoltre, è menzionata in alcuni volumi di diffusione nazionale dedicati alle ville venete.

Alla luce delle precedenti considerazioni, il coefficiente corrispondente a questa caratteristica viene stimato in $K1 = 0,35$.

2) Qualità funzionale. La qualità funzionale è riconducibile alla razionalità e alla fruibilità distributiva. Molti fabbricati simili, infatti, si presentano poco idonei ad uno uso in linea con le esigenze moderne. Le cause possono essere: l'irrazionalità distributiva; la conformazione dei vani, troppo grandi e alti, difficilmente frazionabili; la presenza di pochi servizi igienici in rapporto all'estensione dell'immobile; l'infelice conformazione delle scale, (ripide e buie); l'assenza di impianto di riscaldamento che limita l'uso ai mesi estivi.

Il bene in oggetto, è stata restaurata correttamente attorno agli anni '70, senza sacrificare le esigenze moderne. La distribuzione interna è funzionale, con 1a zona giorno, 1a cucina e i vani di servizio al piano terra, 1a zona notte al primo piano, e spazi a disposizione all'ultimo piano. Vi è una buona dotazione costituita da sei servizi igienici. Le scale sono comode. Tutte le stanze del

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



piano terra e del primo piano sono riscaldate da termosifoni (anche se l'impianto di riscaldamento attualmente non funzionante va rivisto e ristrutturato).

In considerazione di quanto sopra, il coefficiente relativo viene posto pari al valore massimo, $K2 = 0,03$.

3) Qualità del parco. Il giardino appare ben proporzionato, è ampio, ma discretamente oneroso sotto il profilo manutentivo, e piantumato con molti alberi ad alto fusto quali magnolie, cedri, ecc. Pertanto, il valore del relativo coefficiente viene posto pari a $K3 = 0,08$.

4) Quiete. L'aspetto relativo alla quiete può essere considerato sotto diversi profili: la rumorosità, la qualità ambientale dell'intorno, la sicurezza per chi abita nello stabile. Alcune ville venete, risultano penalizzate per la loro localizzazione nel contesto territoriale, che si presenta spesso alterato rispetto all'epoca in cui furono edificate. Alcune ville, infine, si trovano inserite in un contesto degradato, o compromesso da edificazioni produttive.

Villa Sesso Bordignon, risulta inserita nel centro storico di Sandrigo, dunque può godere dei servizi, e allo stesso tempo è relativamente isolata dalla strada e dall'intorno (grazie anche al muro di cinta). Unico neo, è la vicinanza del fabbricato parrocchiale sul retro della villa, il cui impatto visivo andrebbe ridotto con alcuni arbusti. Alla luce delle precedenti considerazioni, il coefficiente corrispondente a questa caratteristica viene stimato in $K4 = 0,04$.

5) Accessibilità. La villa presenta una discreta accessibilità, che la rende predisposta non solo ad un uso residenziale ma anche ad usi diversi (sede di rappresentanza per uffici, show-room, cerimonie, esposizioni di moda o d'antiquariato, ecc.). E' accessibile dalla Strada Statale 248 "Schiavonesca-Marosticana" che collega Vicenza con Marostica e Bassano, e dista circa 4,5 dal casello "Dueville" dell'Autostrada A31 "Valdastico", collegata a sua volta all'A4 "Milano-Venezia". Pertanto, il relativo coefficiente viene stimato in $K5 = 0,08$.

6) Dimensione. Per riguarda le ville venete, la dimensione del bene immobile assume una certa rilevanza. Infatti, detti beni sono solitamente sovradimensionati rispetto alle esigenze moderne. Nelle ville di dimensione molto grande una parte della superficie resta di fatto inutilizzata, questo si traduce in una diminuzione del prezzo unitario al crescere della estensione. Per quanto concerne il compendio oggetto di stima, la dimensione appare relativamente contenuta; il coefficiente inerente questa caratteristica assume il valore $K6 = 0,02$.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



7) Stato di conservazione. Il patrimonio esistente di ville venete è costituito in gran parte da edifici carenti sotto il profilo manutentivo, se non addirittura fatiscenti. L'immobile in oggetto, è stato integralmente restaurato negli anni Settanta, e da allora è stata abitata con discreta continuità, pertanto appare discretamente conservata anche se non immediatamente utilizzabile in quanto l'impianto termico ed elettrico necessitano di una revisione. Pertanto, il relativo coefficiente viene stimato in $K_7 = 0,15$.

Sulla base dei coefficienti relativi alle specifiche caratteristiche, dianzi stimati, il "peso", complessivo delle caratteristiche che influiscono sul valore di Villa Sesso Bordignon viene valutato nel modo seguente:

$$K = \sum K_i = 0,75$$

come sintetizzato nella tabella seguente:

Influenza delle caratteristiche sul valore di Villa Sesso Bordignon

	Caratteristiche	K max		Kmin	Scarto		Ki
1)	Qualità architettonica	0,40		0,25	0,15		0,35
2)	Qualità funzionale	0,03		0,00	0,03		0,03
3)	Qualità del parco	0,12		0,00	0,12		0,08
4)	Quiete	0,05		0,00	0,05		0,04
5)	Accessibilità	0,12		0,00	0,12		0,08
6)	Dimensione	0,03		0,00	0,03		0,02
7)	Stato di conservazione	0,25		0,00	0,25		0,15
		Kmax =	1,00	Kmin =	0,25	K =	0,75

Rispetto al coefficiente calcolato, alcune parti (la barchessa l'interrato e l'ultimo piano della villa) dovranno tener conto di un ulteriore coefficiente riduttivo (K^*) stimato nel valore di 0,65, in ragione del minore livello di finiture e di pregio architettonico.

Pertanto, il valore unitario di mercato della villa e dell'oratorio risulta pari a:

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



promossa da

contro

$$V_1 = V_{\max} \times K = \text{€ } 1.875,00$$

Mentre il valore di mercato della barchessa dell'interrato e l'ultimo piano della villa risulta pari a:

$$V_2 = V_{\max} \times K \times K^* = \text{€ } 1.218,75$$

Alla luce delle precedenti considerazioni, il valore "per punti di merito" della villa oggetto di stima può essere valutato nel modo seguente.

	Sup. Lorda		Coeff.	Sup. Raggiugliata		Valore Unitario		Valore	
Villa									
Interrato	80,00	mq	0,50	40,00	mq	€	1.218,75	€	48.750,00
P. Terra	290,00	mq	1,00	290,00	mq	€	1.875,00	€	543.750,00
P. Nobile	290,00	mq	1,00	290,00	mq	€	1.875,00	€	543.750,00
P. Sottotetto	290,00	mq	1,00	290,00	mq	€	1.218,75	€	353.437,50
Totale Villa				910,00	mq			€	1.489.687,50
Barchessa									
Portico	200,00	mq	0,25	50,00	mq	€	1.218,75	€	60.937,50
P. Terra	280,00	mq	1,00	280,00	mq	€	1.218,75	€	341.250,00
P. Primo	125,00	mq	1,00	125,00	mq	€	1.218,75	€	152.343,75
P. Primo - Soppalco	14,00	mq	0,50	7,00	mq	€	1.218,75	€	8.531,25
P. Primo - Fienile	155,00	mq	0,50	77,50	mq	€	1.218,75	€	94.453,13
Totale Barchessa				539,50	mq			€	657.515,63
Oratorio									
Oratorio	90,00	mq	1,00	90,00	mq	€	1.875,00	€	168.750,00
Totale Oratorio				90,00	mq			€	168.750,00
Totale consistenza				1539,50	mq		Vpdm =	€	2.315.953,13

Il valore del bene, stimato per "punti di merito" (V_{pdm}) ammonta a € **2.315.953,13**.

Procedimento per capitalizzazione dei redditi

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



Il procedimento per capitalizzazione dei redditi (V_{cap}) individua il valore di mercato di un bene immobile nell' accumulazione iniziale dei redditi futuri che saranno erogati dall'immobile stesso. L'immobile in questione è appetibile per un'eventuale locazione, dal momento che per qualità e posizione si presta ad un uso per conferenze, show-room, esposizione di arredi o antiquariato, sfilate di moda, matrimoni, feste ecc.

Sotto il profilo analitico, si tratta di determinare il valore di capitalizzazione (V_{cap}) dividendo il reddito netto annuo (R_n) per il relativo saggio di capitalizzazione (r):

$$V_{cap} = R_n / r$$

Sulla base delle indagini di mercato e di simulazioni svolte, considerate le caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, il canone annuo unitario di mercato può essere quantificato in 60,00 Euro/mq di superficie commerciale, ricomprendendo in detto valore anche l'incidenza del valore della superficie scoperta. Il canone lordo annuo ammonta dunque a:

$$1.539,50 \text{ mq} \times 60,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 92.370,00$$

Per la stima del reddito netto, è necessario detrarre da detto canone una serie di spese a carico del proprietario, tra cui: i costi di manutenzione, servizi, improduttività, assicurazioni, ammortamento, amministrazione e imposte.

Nella stima dell'incidenza delle spese bisogna tener presente che un immobile vincolato gode di alcuni vantaggi fiscali (IMU, IRPEF, IVA agevolata per spese di restauro, ecc. ecc.). Tenendo conto di questi aspetti, l'ammontare complessivo delle spese può incidere comunque per un 35%.

Il reddito netto annuo ammonta allora a:

$$R_n = \text{€ } 92.370,00 \times 0,65 = \text{€ } 60.040,50$$

Per quanto concerne il saggio di capitalizzazione, si è tenuto conto che si tratta di un bene-rifugio caratterizzato da basso rischio, vita utile tendenzialmente perpetua, tendenza alla crescita nel

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



tempo del valore dell'immobile. Il saggio usualmente considerato ammonta al 2-3%. Nel caso in esame si è utilizzato un saggio del 2,5%, pertanto il valore di capitalizzazione viene stimato nel modo seguente:

$$V_{cap} = R_n/r = € 60.040,50/0,025 = € 2.401.620,00$$

Stima del più probabile valore di mercato

Lo scarto tra i risultati dei due procedimenti di stima adottati per punti di merito e per capitalizzazione dei redditi appare molto limitato, ed inferiore al 5%. Pertanto, il più probabile valore di mercato viene individuato nella media aritmetica dei risultati dei due procedimenti:

$$V_m = (V_{pdm} + V_{cap})/2 = € 2.358.786,56$$

LOTTO 1

VILLA VENETA CON BARCHESSA, ORATORIO E PARCO ESCLUSIVO ALLA DATA DI SETTEMBRE 2020

Valore di mercato attribuito:

In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanisti, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, allo stato d'uso e di conservazione, al grado di finitura dell'immobile, all'epoca di costruzione, allo stato degli impianti tecnologici, alle potenzialità commerciali dell'immobile, all'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dal rilievo metrico allegato, si ritiene ragionevole stimare il bene a misura in ragione di euro:

€ 2.358.786,56 (per 1539,50 mq commerciali)

Valutazione della Quota:

Tenendo conto che l'immobile è di piena proprietà (quota di 1/1), il valore determinato è globalmente assegnato/in quota per:

€ 2.358.786,56 (per 1539,50 mq commerciali)

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



7.2 Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Sandrigo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e dati OMI.

7.3 Valutazioni delle superfici

Consistenza Immobile

	Sup. Lorda		Coeff.	Sup. Raggiugliata	
Villa					
Interrato	80,00	mq	0,50	40,00	mq
P. Terra	290,00	mq	1,00	290,00	mq
P. Nobile	290,00	mq	1,00	290,00	mq
P. Sottotetto	290,00	mq	1,00	290,00	mq
Totale Villa				910,00	mq
Barchessa					
Portico	200,00	mq	0,25	50,00	mq
P. Terra	280,00	mq	1,00	280,00	mq
P. Primo	125,00	mq	1,00	125,00	mq
P. Primo - Soppalco	14,00	mq	0,50	7,00	mq
P. Primo - Fienile	155,00	mq	0,50	77,50	mq
Totale Barchessa				539,50	mq
Oratorio					
Oratorio	90,00	mq	1,00	90,00	mq
Totale Oratorio				90,00	mq
Totale consistenza				1.539,50	mq

Destinazione	Superficie commerciale	Valore intero	Valore diritto
villa veneta con barchessa, oratorio e parco esclusivo	1.539,50	€ 2.358.786,56	€ 2.358.786,56

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



7.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore del 15% (vedasi punto 8.6) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 353.817,98
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente:	nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

7.5 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 2.004.968,58
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 1.999.968,58

7.6 Giudizio di vendibilità

Ridotta la possibilità di vendita dei beni pignorati, in virtù delle caratteristiche dell'immobile in relazione della ridotta domanda per beni di questo genere. Possibilità di investimento per un'eventuale locazione, dal momento che per qualità e posizione l'immobile si presta ad un uso per conferenze, show-room, esposizione di arredi o antiquariato, sfilate di moda, matrimoni, feste ecc. Analizzando in zona, la tipologia del fabbricato, e la ridotta mobilità di questa fascia di mercato. Si conferma pertanto una correzione della stima del 15%.

7.7 Forme di pubblicità

La vendita forzata dell'immobile dovrebbe essere pubblicizzata via internet (SITI NAZIONALI) e con i giornali di settore- vendite immobiliari.

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



8 COMODA DIVISIBILITA'

8.1 Giudizio

La divisibilità non viene considerata in quanto non attuabile logicamente e strutturalmente all'immobile oggetto di stima.

Vicenza, 30 Settembre 2020

Il Perito

Ing. Marco Dal Cortivo



Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



Allegati:

-  All.01-226-2019-Nomina.pdf
-  All.02-226-2019-esperto giuramento telematico con quesito e allegati.pdf
-  All.03-226-2019-Dichiarazione Successione Bordignon Filiberto.pdf
-  All.03-226-2019-Integrazione Successione F. Bordignon.pdf
-  All.03-226-2019-Testamento Maria Mattiello.pdf
-  All.04-226-2019-Certificato catastale Bordignon Paola.pdf
-  All.04-226-2019-Certificato ipotecario Bordignon Paola.pdf
-  All.05-226-2019-Atto di precetto.pdf
-  All.06-226-2019-Pignoramento immobiliare.pdf
-  All.07-226-2019-Nota di trascrizione.pdf
-  All.08-226-2019-Stato di Famiglia e Matrimonio.PDF
-  All.09-226-2019-1973 Costruzione muro di cinta.pdf
-  All.09-226-2019-1974-76 Restauro Villa.pdf
-  All.09-226-2019-1977 Ordinanza demolizione deposito abusivo.pdf
-  All.09-226-2019-1978-81 Ripassatura tetto chiesetta.pdf
-  All.09-226-2019-1986 Diniego condono edilizio.pdf
-  All.09-226-2019-1987 Manutenzione straordinaria installazione vetrate Decaduta.pdf
-  All.09-226-2019-1991 Impermeabilizzazione copertura chiesetta.pdf
-  All.09-226-2019-1991 Richiesta dichiarazione inagibilità corpo ovest.pdf
-  All.09-226-2019-1996 DIA e variante 1996-97 Corpo Ovest (non pignorato).pdf
-  All.09-226-2019-2001 Permesso affissione cartelli.pdf
-  All.09-226-2019-Accesso agli atti Comune di Sandrigo.pdf
-  All.10-226-2019 DocumentazioneFotografica .pdf
-  All.11-226-2019 DocumentazioneFotografica Epurata.pdf
-  All.12-226-2019-Elaborato Grafico.pdf
-  All.13-226-2019-Ape.pdf
-  All.14-226-2019-Note Storico Artistiche.pdf
-  All.14-226-2019-Vincoli Storico Artistici.pdf
-  All.15-226-2019 Verifica Contratti di Locazione.pdf
-  All.16-6_208_Vis CT.pdf
-  All.16-6_245_Vis CEU.pdf
-  All.16-6_245_Vis CT.pdf
-  All.16-6_251_6_Vis CEU.pdf
-  All.16-6_251_Vis CT.pdf
-  All.16-226-2019-6_208_245_251_GEOSIT.pdf
-  All.16-226-2019-PLN identificazione Oratorio Villa Sesso Bordignon.pdf
-  All.16-EstrattoMappa_Fg6Mapp251.pdf
-  All.16-PLN_251 sub 6.pdf

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo



Esecuzione Immobiliare n° 226/2019

promossa da

contro

Giudice: dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Ing. Marco Dal Cortivo

42

