

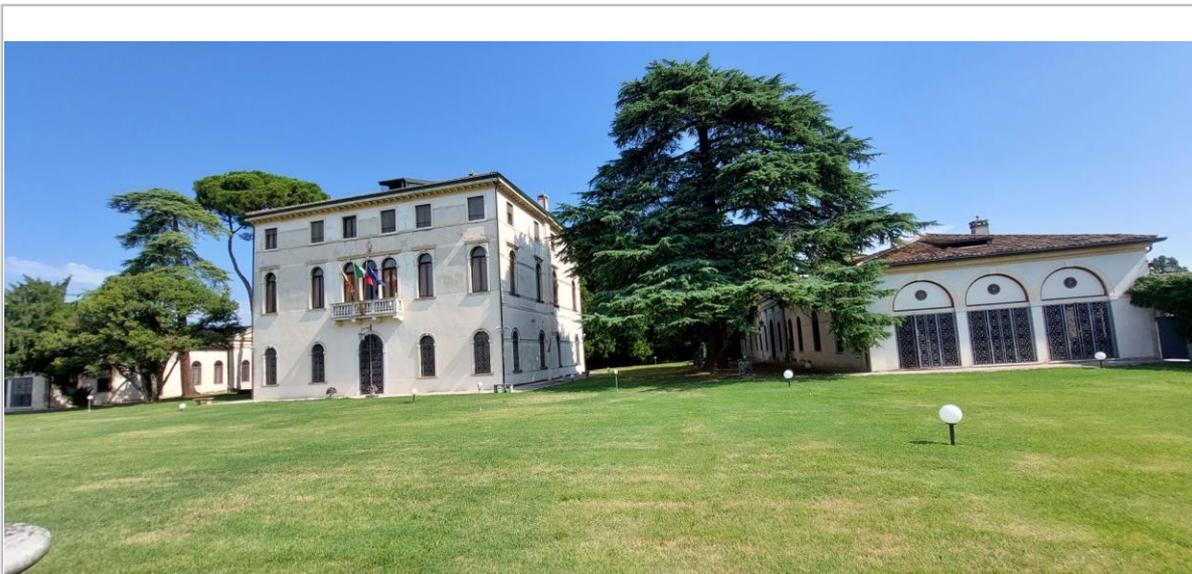
TRIBUNALE DI VENEZIA
- Sezione Fallimentare -

FALLIMENTO n. 38 / 2022
CENTRO INTERMODALE ADRIATICO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Giudice Delegato: Dott.ssa Daniela BRUNI

Curatore: Dott. Piero de BEI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



Complesso architettonico monumentale denominato
Villa Priuli Grimani Morosini, detta "Ca' della Nave"

24 Settembre 2022

Esperto alla stima: Arch. Stefano Barbazza
Codice fiscale: BRB SFN 63S27 H823P
Studio in: Gall. Progresso n. 5 - 30027 San Donà di Piave (VE)
Telefono: 0421.332720
Cell: 348.4445072
Email: stefano.barbazza@virgilio.it
Email PEC: stefano.barbazza@archiworldpec.it

Sommario

1.	GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA	Pg 04
2.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	Pg 04
	2.1 EDIFICI STORICI	Pg 05
	2.2 COMPLESSO SPORTIVO COMMERCIALE	Pg 06
	2.3 TERRENO EDIFICABILE	Pg 07
3.	NOTE STORICHE	Pg 07
4.	SUDDIVISIONE IN LOTTI	Pg 16
5.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Pg 16
	5.1 CATASTO FABBRICATI	Pg 17
	5.2 CATASTO TERRENI	Pg 22
6.	CONFINI	Pg 26
7.	DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI	Pg 27
	7.1 VILLA CA' DELLA NAVE	Pg 28
	7.2 BARCHESSA OVEST	Pg 39
	7.3 BARCHESSA EST	Pg 42
	7.4 EX CANTINE - RISTORANTE	Pg 48
	7.5 EX CANTINE - APPARTAMENTI	Pg 51
	7.6 CAPPELLA GENTILIZIA - CENTRO SERVIZI CULTURALI	Pg 73
	7.7 CAMPO DA GOLF	Pg 76
	7.8 EDIFICI NORD	Pg 81
	7.9 RISTORANTE - BAR - SPOGLIATOI ECC.	Pg 82
	7.10 TERRENO EDIFICABILE	Pg 88
8.	DOTAZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI	Pg 91
9.	ATTI DI PROVENIENZA	Pg 92
10.	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	Pg 95
11.	DESTINAZIONE URBANISTICA	Pg 102
12.	REGOLARITÀ EDILIZIA	Pg 111
13.	VINCOLI MINISTERO - DECRETO DI INTERESSE CULTURALE	Pg 117
14.	DECRETO LEGISLATIVO 22/01/2004 - n. 42	Pg 120
15.	STATO di POSSESSO	Pg 120
16.	CONSISTENZA dei BENI	Pg 120
17.	AVVERTENZE, ASSUNZIONI e LIMITI DELLA VALUTAZIONE	Pg 127
18.	VALUTAZIONE DEI BENI	Pg 128
	18.1 ANALISIGENERALE DEL MERCATO IMMOBILIARE	Pg 128
	18.2 ANALISI DEL MERCATO RESOIDENZIALE A NARTELLAGO	Pg 130
	18.3 SCOPO DELLA STIMA	Pg 132
	18.4 CRITERI DI STIMA	Pg 132
	18.5 STIMA IMMOBILI STORICI - ANALISI COMPARABILI	Pg 134
	18.6 STIMA VILLA	Pg 141
	18.7 STIMA BARCHESSA OVEST	Pg 141
	18.8 STIMA BARCHESSA EST	Pg 142
	18.9 STIMA EX CANTINE / RISTORANTE	Pg 142
	18.10 STIMA EX CANTINE / APPARTAMENTI TORRE	Pg 143
	18.11 STIMA EX CANTINE / APPARTAMENTI PIANO PRIMO	Pg 146
	18.12 STIMA CHIESETTA - CENTRO SERVIZI CULTURALI	Pg 149
	18.13 STIMA CAMPO DA GOLF	Pg 149
	18.14 STIMA RISTORANTE LE SERRE	Pg 155
	18.15 STIMA SPOGLIATOI - DEPOSITI ECC.	Pg 156
	18.16 STIMA PISCINE	Pg 156
	18.17 STIMA CAMPI DA TENNIS	Pg 156
	18.18 STIMA EDIFICI NORD	Pg 157
	18.19 STIMA TERRENO EDIFICABILE	Pg 157
19.	RIEPILOGO STIME	Pg 158
20.	REGIME FISCALE DELLA CESSIONE	Pg 159
21.	ELENCO ALLEGATI	Pg 159

PREMESSA

- In data 03/05/2022 il Curatore Fallimentare Dott. Piero de Bei di Venezia ha presentato istanza al Signor Giudice Delegato Dott.ssa Daniela Bruni del Tribunale di Venezia con la richiesta di essere autorizzato a nominare stimatore del complesso immobiliare (fabbricati e terreni) soggetto a vincolo storico artistico e paesaggistico della Villa Grimani denominata Ca' della Nave con annesso Golf Club, sito in Comune di Martellago (VE), di cui alla procedura fallimentare n. 38/2022, l'Arch. Stefano Barbazza, con studio in San Donà di Piave (VE) – Galleria Progresso n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al n. 1784 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Venezia al n. 11.
- In data 04/05/2022 il Signor Giudice Delegato Dott.ssa Daniela Bruni autorizzava la nomina dello scrivente.
- In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia – Servizi Immobiliari e Servizi Catastali; presso la Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Venezia; presso il Comune di Martellago (VE) e ha compiuto sopralluoghi allo scopo di esaminare gli immobili da stimare.
- terminate le indagini, l'esperto alla stima è in grado di redigere la seguente relazione.

**Beni in Comune di Martellago (VE)
Piazza della Vittoria nn. 10 - 14**

LOTTO UNICO

Si tratta di un complesso architettonico monumentale denominato “Villa Priuli Grimani Morosini” detta “Ca’ della Nave” con superficie fondiaria di circa 71 ettari.

1) Generalità della società fallita

- --- **OMISSIS** --- **IN LIQUIDAZIONE**, con sede legale in Venezia (VE), Via dell’Elettricità n. 21 – CAP 30175 – Frazione: Porto Marghera Stradario 00073 - Numero REA VE - --- omissis ---- Codice Fiscale --- omissis ----
Procedure in corso: scioglimento e liquidazione fallimento.

In allegato **A1** si riporta la visura camerale.

Di seguito si riportano le generalità della società che attualmente risulta proprietaria degli immobili oggetto della presente relazione di stima:

- --- **OMISSIS** ---, con sede legale in Martellago (VE), Piazza Vittoria n. 14 – CAP30030 – Numero REA VE – --- omissis ---- Codice Fiscale e Partita IVA --- omissis ---.

In allegato **A2** si riporta la visura camerale.

2) Individuazione dei beni

Si tratta di storico compendio immobiliare, noto come “*Villa Priuli Grimani Morosini detta Villa Ca’ della Nave*”, ubicato nel Comune di Martellago (VE), composto dai seguenti ambiti distinti:

- il complesso storico costituito da villa, barchesse, ex cantine, appartamenti, parco, chiesetta e giardino storico;
- il compendio immobiliare formato da campo da golf, bar, ristorante, piscine, campi da tennis, spogliatoi e locali collegati;
- terreno edificabile ubicato a nord-est del compendio immobiliare, accessibile dalla Via Mario Paolazzi.

L’aggregato di Villa Ca’ della Nave è formato da edifici e scoperti a carattere storico

monumentale e da porzioni più recentemente costruite per la realizzazione del grande golf club omonimo a partire dagli anni '80. L'ambito è ubicato in adiacenza al centro abitato del Comune di Martellago (VE), circoscritto a sud dalla Strada Provinciale n. 245 "Castellana", ad ovest dal passante autostradale di Mestre (A4 - A57), a nord da un tratto del fiume Dese e soprastante casello autostradale di Martellago - Scorzè, più a est dalla strada comunale di collegamento al casello, Via Ca' Nove. La posizione geografica del complesso storico è quasi baricentrica rispetto ai tre capoluoghi di provincia e precisamente Venezia (dista circa 22 Km), Padova (dista circa 30 km) e Treviso (dista circa 21 Km). In allegato **A3** si riporta la planimetria catastale con evidenziati gli immobili in esame. Si evidenzia che all'interno del compendio immobiliare, nella zona del Campo da Golf, sussiste un bene di altra proprietà, a uso residenziale, dotato di strada di accesso autonoma (servitù di passaggio).

2.1) Edifici storici

Quelli storici sono gli edifici più pregiati del complesso immobiliare, grazie alla loro qualità architettonica, pregio artistico e decorativo. L'importante **villa**, che fa da epicentro alla composizione architettonica, è costituita da un edificio a pianta quadrata, di tre piani fuori terra più un sottotetto abitabile. L'immobile presenta lo schema distributivo classico dei palazzi veneziani, con salone centrale passante e ambienti sui due lati, su cui si sviluppa anche lo scalone monumentale, con doppia rampa a tenaglia dal piano terra e rampa centrale tra il primo e secondo piano.

La villa ha origine cinquecentesca, costruita presumibilmente tra il 1566 e il 1575 dalla famiglia veneziana dei Priuli, ed è dotata di **due barchesse**, una a Est e una a Ovest, costruite in corpi staccati e non collegati all'edificio residenziale, con disposizione poco comune nelle ville venete, dove storicamente le barchesse si sviluppavano in posizione perpendicolare, in continuità al palazzo.

Ai due lati della villa, in posizione simmetrica, le due barchesse, costituite da un solo piano con copertura a falde, sono state edificate tra la fine del Seicento o i primi anni del Settecento su disegno dell'architetto Paolo Rossi.

La barchessa ovest ospita attualmente la segreteria e la presidenza del golf club e un'ampia sala per conferenze ed eventi. La barchessa est presenta ambienti di notevole pregio artistico, con soffitti affrescati, decori a stucco sulle pareti e pavimenti in terrazzo alla veneziana e marmo: per queste caratteristiche è destinata ad ospitare eventi, cerimonie e banchetti.

Ad est del complesso storico (villa e barchesse) si sviluppa verso est-ovest un edificio di due piani con pianta rettangolare stretta e lunga, che in passato ospitava le **cantine** e il granaio; attualmente la gran parte del piano terra di questo edificio è destinata a sala banchetti, con annessi locali di cucina, dispensa e servizi per il pubblico. Nella parte restante del piano terra e al piano primo delle ex cantine sono stati ricavati 21 alloggi di piccolo taglio, con la prospettiva di destinarli a foresteria per gli ospiti del golf club.

La villa è recintata con un muro in mattoni a faccia vista, doppio cancello monumentale in ferro battuto, ornato di statue settecentesche, che delimita l'ampio giardino mantenuto a prato, mentre a nord della villa si trova il **parco storico** con alberi secolari, varie essenze ornamentali, molte aiuole e una peschiera d'acqua ornata da statue in pietra.

Di proprietà della società fallita risulta anche la **cappella gentilizia** della villa – Oratorio di Sant'Innocenzo – costruito a partire dal 1770, concessa nel 2007 in uso al Comune di Martellago sino al 18 Maggio 2035.

2.2) Complesso sportivo commerciale

Il complesso sportivo commerciale è articolato in due parti, il campo da golf e la zona del centro sportivo. Il campo da golf è il primo dei tre campi progettati in Italia alla fine degli anni '80 ad opera del celebre campione di Golf Arnold Palmer, noto progettista di campi da golf nel mondo. Il campo è stato realizzato su terreni in precedenza destinati a uso agricolo, mediante opere di sbancamento, drenaggio, esecuzione di laghetti artificiali e piantumazione di essenze arboree selezionate. Tutta l'area è ricoperta con tappeto erboso mantenuto in buono stato grazie a un impianto di irrigazione efficiente e manutenzione periodica del personale preposto. Il campo da golf è dotato di due tracciati: il primo, denominato "champion", consta di 18 buche; il secondo, definito "executive", è

caratterizzato da 9 buche. La peculiarità del campo viene data dall'abbondanza di ostacoli d'acqua creati dai laghi artificiali che interessano ben 12 delle 18 buche, dalla consistente presenza di grandi bunker all'americana, dagli aspetti tecnici e dalla piacevolezza del paesaggio circostante, che lo annoverano fra i migliori campi da competizione realizzati in Italia.

Il centro sportivo si trova ad ovest del parco storico della villa ed è formato da vari fabbricati di recente costruzione dotati di attrezzature commerciali e sportive. Gli immobili sono costituiti da un edificio principale destinato a bar e ristorante, e da un fabbricato secondario destinato a servizi vari e spazi commerciali.

Completano i servizi offerti dal centro, tre piscine, il solarium e i campi da tennis, tutti collocati di fronte al bar / ristorante e ad essi direttamente collegato.

2.3) Terreno edificabile

A nord-est del compendio immobiliare si trova un'area di circa mq 4.553, accessibile tramite la Via Mario Paolazzi, classificata dal P.R.G. - P.I. del Comune di Martellago in Zona Territoriale Omogenea **B**, residenziale di completamento, di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del P.I. approvato. Nella suddetta area insiste un lotto edificabile con volumetria prevista di 1.200 mc, soggetto a Intervento Edilizio Unitario ai sensi dell'art. 33, comma 6° delle N.T.O. del P.I. approvato per la Zona Territoriale Omogenea B.25 e B.26 di Martellago.

3) Note storiche

DESCRIZIONE ISTITUTO REGIONALE VILLE VENETE

Seguendo la strada statale Castellana da Mestre in direzione Scorzè, all'altezza della chiesa, si compie una leggera ansa verso sud, lasciando sulla destra l'esda formata dal muro di cinta del complesso di villa Priuli, Grimani che, con il suo ampio raggio, abbraccia parte del giardino e, aprendosi centralmente, costituisce l'ingresso principale alla proprietà. Qui tre cancelli sono affiancati da massicci pilastri in muratura con statue acroteriali, che si ripetono anche su entrambi i lati della parte terminale dell'esda,

affiancata da altri due ingressi laterali. Lungo tutto il muro di cinta si inseriscono altre aperture rettangolari, munite di inferriata, che permettono la vista dello splendido giardino all'italiana che precede l'imponente corpo padronale, di impianto rigorosamente quadrangolare, la cui facciata, a sud, decorata a fresco si eleva per tre piani concludendosi con un tetto a padiglione. Ai lati della villa si dispongono simmetricamente, a est e ovest, le due foresterie a pianta rettangolare allungata, sviluppate in direzione nord-sud e su un unico livello mentre, addossato all'angolo nord-orientale della foresteria di destra, si dispone infine il lungo edificio a due piani delimitato all'estremità da due torri.

Villa

Verso la fine del Quattrocento, quando la famiglia Priuli acquista il terreno su cui costruirà un'abitazione per la villeggiatura in campagna, il centro di Martellago conta pochi edifici: oltre a qualche casupola vi era solo la vecchia chiesa con l'alto campanile, la canonica e l'ospedale di Santa Maria di Martellago (Barbiero, 1992), un contesto rurale fatto di estesi campi, prati e qualche macchia boschiva.

*Della villa si ha notizia solamente a partire dal 1581, anno in cui compare nella redécima, poiché in quella precedente, datata 1566, «Marc'Antonio Priuli fu Andrea [...] tra le altre proprietà dichiara "possession in Mestrina [cioè nel territorio di Mestre] in villa di Martellago qual affittamo come qui sotto [...]", e segue un lungo elenco di affittuari che corrispondono, per lo più, grano e vino. Nella proprietà di Martellago, allora, non è ricordata una casa dominicale; quindi la villa è stata costruita dopo il 1566» (Bassi, 1987). I **Priuli**, proprietari della villa di Martellago, appartenevano a un ramo spurio della famiglia detto della Nave, un soprannome che deriva, probabilmente, da un bassorilievo posto sulla loro casa di Venezia rappresentante, appunto, una nave (Bassi, 1987). Nelle mani della famiglia Priuli, la villa rimane sino alla prima metà del Seicento, quando, dopo la morte di Alvise Priuli, passerà ai **Grimani**. In alcuni documenti compresi tra le carte di Antonio fu Zuanne Grimani si rileva come il passaggio di proprietà, alla data del 5 agosto 1658, sia già avvenuto (Bassi, 1987).*

*Ultima proprietaria del complesso risulta essere Loredana Gattemburg, figlia di Elisabetta **Morosini** e del generale austriaco Paolo Antonio Gattemburg. Dopo la sua morte, avvenuta nel 1884, la villa cambia molti proprietari, tra cui i **conti Cioja**, la famiglia **Fogolin** e **Bruto Belli** che la denomina "**Ca' della Nave**". Nel 1945 la villa subisce l'occupazione da parte di un comando dell'esercito tedesco e nel 1952 viene acquistata da **Pietro Paolazzi** in precarie condizioni. Durante questa proprietà, importanti lavori di restauro vennero avviati anche attraverso la società immobiliare agricola che prende il nome dalla villa stessa. Questi lavori interessarono i vani interni del palazzo, le parti esterne, gli annessi e il giardino nonché le parti affrescate nella foresteria. Sempre in quel periodo, il complesso viene vincolato ai sensi della legge n. 1089 del 1939 con l'emanazione di due decreti: il primo del 1954 interessa il palazzo, il parco la barchessa, la foresteria, le torrette, la cantina, il granaio e l'oratorio; il secondo, datato 1966, la restante parte dei beni in esso compresi (Barbiero, 1992). Purtroppo nel 1975 un incendio distrugge parte dei soffitti e delle pareti interne causando delle notevoli perdite (Bassi, 1987). L'attività dei coniugi Paolazzi, dentro e fuori i confini della villa a Martellago, si interrompe nel 1984 quando tutta la proprietà è ceduta al Comune di Martellago. L'anno successivo la villa con le sue dipendenze è acquisita da una società che destinerà il complesso a sede di un golf club, tuttora attivo (Barbiero, 1992).*

Non si conosce il nome dell'architetto che ideò il complesso dei Priuli, ma «a Martellago era stata realizzata una villa secondo una tradizione diffusa, con pieni e vuoti che seguivano i modi importati a Venezia da Mauro Codussi, in quegli anni ancora moderni: la pietra usata nell'incorniciatura dei fori formava un elegante disegno bianco appena percepibile nella policromia degli affreschi» (Bassi, 1987). L'edificio, che propone in pianta lo schema planimetrico tripartito con salone centrale passante e stanze poste lateralmente, si sviluppa su tre piani conclusi con un tetto a padiglione, dove da ognuna delle falde si eleva centralmente un abbaino.



I prospetti presentano rigorosi caratteri di simmetria rispetto all'asse compositivo centrale. Tutte le finestre del piano nobile sono ad arco a tutto sesto, con voluta sul concio in chiave di volta, alle quali si sovrappone un architrave modanato sporgente. Sulla facciata principale esposta a sud e su quella posteriore, in corrispondenza del salone centrale, si dispone un'elegante trifora dagli elementi in pietra che si apre su di un poggiolo con parapetto a balaustri in pietra, sorretto da mensole a voluta. Sono ad arco anche le aperture del pianterreno, quelle del sottotetto e quelle poste a illuminare il vano scala principale sono invece di forma rettangolare. Rispettando la simmetria generale del fronte, nel prospetto posteriore si inseriscono inoltre due camini. A conclusione dei quattro prospetti, piccole mensole sorreggono lo sporto del tetto. A completamento della facciata principale, gli affreschi attribuiti a Giambattista Zelotti. Voluti dai Priuli della Nave, forse per celebrare il potere e il prestigio raggiunti dalla famiglia in quegli anni, si presentavano, al momento dell'ultimo restauro nel 1987, in una situazione fortemente compromessa. Nonostante fossero stati precedentemente restaurati, sia all'inizio degli anni cinquanta che nel 1974, «dell'opera dello Zelotti non era rimasto quasi nulla, quello

che oggi si riesce a leggere è in gran parte ricostruita dallo stesso restauratore, [...], tramite antiche foto d'archivio e studi precisi sullo stesso Zelotti» (Cornello, 1992). Sono rappresentate la Fama, l'Abbondanza, la Vittoria e Pomona, inserite rispettivamente: negli spazi tra i finestrini dell'ultimo piano, le prime tre, e nella fascia compresa tra i davanzali di questi e gli architravi delle sottostanti finestre, l'ultima. Qui, al centro, lo stemma in pietra dei Grimani è stato sovrapposto in epoca successiva all'originario, dei Priuli, dipinto come sorretto da putti. In altri due riquadri, compresi tra le monofore del piano nobile, sono rappresentati, a sinistra, l'incontro di tre donne e di tre uomini e, a destra, una nave con vele spiegate e uomini in mare. Sempre allo stesso piano, ma alle estremità, troviamo, a sinistra, una rappresentazione monocroma di Venere e, a destra, di Mercurio. Per i riquadri maggiori al primo piano, la Cornello avanza l'ipotesi che si tratti di episodi relativi alla storia della famiglia e conclude affermando che, assieme alle virtù rappresentate ed esaltate dalle altre figure presenti in facciata, essi rispondano «a quella che era la cultura del tempo e che viene manifestata in tutte le ville venete [...]: la villa diventa luogo della virtù alla quale si conferma la vita dei suoi abitanti, con le scelte di pace, di studio, di la boriosità da cui deriva la ricchezza». Fapanni, alla metà dell'Ottocento, riferisce di affreschi situati anche nella parte inferiore della facciata, ma più recenti e di qualità inferiore. Le scarse tracce rinvenute scoraggiarono, però, qualsiasi tentativo di recupero già in occasione dei restauri negli anni cinquanta. Dalla descrizione dei vani interni, contenuta nelle memorie del Fapanni, si rileva come alcune stanze fossero arricchite da decorazioni pittoriche, di cui ora non si ha più traccia se non sulle travi dei soffitti nei saloni centrali. Egli ricorda anche un mobilio sontuoso, riferibile ai Grimani, e una ricca quadreria conosciuta per i molti dipinti del Longhi.

Barchesse

Disposte simmetricamente rispetto alla villa, le foresterie presentano una pianta rettangolare allungata e sviluppata in direzione nord-sud, su un unico livello. Esse si attestano con i lati corti verso sud in linea con la facciata principale dell'edificio padronale.



La foresteria a est è l'unica completata fin da subito e utilizzata dai Grimani; per questo la corrispondente a ovest, omologa alla prima relativamente alle parti esterne, venne denominata nova. Si tratta, in realtà, più di una barchessa che non di una foresteria: fu utilizzata come deposito per attrezzi, stalla per cavalli, ripostiglio per la legna e altro. Solo con l'arrivo dei Paolazzi, dopo alterne vicissitudini, fu rinnovata prevedendone l'uso come appartamento. Attualmente vi trovano posto gli uffici del golf club e un ampio auditorium (Barbiero, 1992).

Meno manomessa nel suo impianto originario la foresteria a est, dove tre sale di rappresentanza e otto di abitazione, sono arricchite da stucchi e soffitti affrescati. Le figurazioni pittoriche sono desunte dalla mitologia classica e attribuite per la maggior parte all'opera di Francesco Fontebasso, come descritto nella relazione di restauro stesa dal prof. Tiozzo in occasione dei lavori eseguiti nel 1974, con l'eccezione del dipinto raffigurante l'Aurora e Tritone, che sembra invece riconducibile a Francesco Zugno. Con questi due artisti ci troviamo nell'ambiente che gravitava attorno al grande Tiepolo, come affermato dalla Bassi, che ipotizza come prototipo per il «soffitto della sala da ballo, ove numerosi suonatori affacciati si protendono dalla terrazza scorciata, ondulata e sinuosa», i «tiepoleschi affreschi di palazzo Labia» (Bassi, 1987).

Cantine e granaio

Il complesso della villa si sviluppa poi ulteriormente negli annessi della parte orientale. Addossato all'angolo nord-orientale della foresteria, il lungo edificio a due piani delle cantine e del granaio si dispone trasversalmente ad essa ed è delimitato alle estremità da due torri. Quella a ovest, denominata "palazzetto", è costituita da un portico al piano terra e da altri sei vani distribuiti nei tre piani superiori. Tre finestre rettangolari si aprono, sovrapposte lungo l'asse mediano verticale, al di sopra dell'arco ribassato che conduce nel portico a sud. Originariamente occupata dalla cucina padronale e dalle abitazioni per la servitù, alla fine dell'Ottocento le stanze risultano invece adibite a deposito.



L'omologa torre all'estremità orientale non sembra essere mai stata utilizzata a fini abitativi e pare continuare il prospetto delle cantine al piano terra, con la semplice porta rettangolare e foro ovoidale sovrapposto. Il fabbricato della fattoria, perpendicolare a quello delle cantine, si attesta sul lato opposto a quello della foresteria ed è attualmente in fase di restauro. Alla sua estremità meridionale si addossa l'oratorio, direttamente affacciato sulla strada Castellana.

Oratorio

Questa cappella gentilizia era, probabilmente, già esistente quando la proprietà passò dai Priuli ai Grimani essendo di poco posteriore alla villa (Bassi, 1987).

Eleganti paraste scandiscono ritmicamente la facciata, completata da un timpano triangolare e impreziosita da due nicchie con statue di santi, anch'esse coerenti con il gusto del periodo. Vi si sovrappongono riquadri destinati a iscrizioni. Le paraste sostengono un architrave modanato e sporgente, come quello in sommità della porta di ingresso, e il timpano, con foro circolare nel centro, è sottolineato da una cornice con forte aggetto e piatti dentelli nella parte inferiore. Lo stemma dei Grimani trova posto sopra la porta.



Anche il piccolo campanile a struttura quadrata, chiaroscurata dalle lunghe archeggiature, la cella con la graziosa bifora sormontata da un piccolo timpano e la cupola emisferica, sul tamburo ottagonale, rispecchiano “modi” tipici degli anni in cui l'oratorio fu costruito. L'interno ha subito maggiori trasformazioni, negli arredi e nelle decorazioni, legate al susseguirsi delle alterne vicende delle famiglie che nel tempo si sono avvicendate. Sette sono gli altari: quello maggiore, addossato al muro di fondo, e sei laterali, tutti uguali e semplici, tranne l'ultimo sulla sinistra più simile al primo. Hanno mensa in marmo d'Istria e rosso di Verona, a cui si sovrappone una cornice, sempre in

marmo, che contiene una pala rettangolare. L'altare maggiore, più articolato, presenta, a custodire la pala, colonne in marmo rosso di Verona che sorreggono il timpano triangolare. Anche qui, come in facciata, paraste ripartiscono le pareti interne, alternandosi ad ampi archi a tutto sesto provvisti di voluta in chiave, e nella cui lunetta, sovrapposte agli altari, s'inseriscono le aperture rettangolari delle finestre.

Giardino

Nessuna traccia è rimasta delle precedenti sistemazioni del giardino e l'edificio si affaccia ora su di un curato prato ravvivato da un'unica aiuola fiorita, posta centralmente, e da alcuni cespugli di bosso, in posizione simmetrica rispetto all'asse principale nord-sud che attraversa tutto il complesso. Prima di altri, furono i Grimani che dotarono la loro dimora di adiacenze lussuose e la arricchirono con un giardino "d'autore".



Si conoscono due versioni del progetto commissionato dagli allora proprietari: un primo disegno, a opera degli architetti romani Felice della Greca e Matteo de' Rossi (assistente del Bernini), è datato 1671 e si presume sia stato commissionato da Antonio Grimani fu Zuanne, ambasciatore a Roma dal 1665 al 1671; il secondo, indirizzato probabilmente al figlio Francesco, è firmato da André Godo (Godeau) Parisien, che Aikema (che pubblicò i

disegni nel 1980) ipotizza essere parente di Siméon Godeau, interprete del progetto di Le Nôtre per il giardino berlinese di Charlottenburg (Bassi, 1987). Confrontando i due disegni, si osserva come Godeau poco conservi del progetto del 1671 inserendo l'ampia esedra, tuttora esistente di fronte al palazzo (che causerà la deviazione della strada Castellana), ampliando il giardino verso occidente con il brolo (probabilmente in seguito all'acquisizione di questa nuova area) ed estendendolo anche verso nord oltre la grande peschiera rettangolare in asse con il palazzo.

4) Suddivisione in lotti

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione è composto da edifici storici e altri beni di nuova costruzione, tutti edificati su una superficie fondiaria di notevole estensione, dotata di parco con alberi secolari, nella quale insiste anche un campo da golf. Il complesso storico, architettonico e artistico potrebbe anche essere diviso in lotti, ma tale frazionamento implica innanzitutto una approvazione concertata con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, una volta definita la vocazione d'uso di ogni singola unità immobiliare. Vista e considerata la complessità del tema, lo scrivente ritiene, in questa fase, di valutare nella sua interezza il compendio immobiliare senza contemplare la divisione in più unità.

Essendo inoltre tutti gli immobili, a eccezione della villa, utilizzati ai fini aziendali per produrre reddito, lo scrivente reputa che, al fine di evitare costituzione di servitù di passaggio, frazionamenti catastali, ecc., la suddivisione in lotti debba essere evitata, in quanto l'individuazione di un UNICO LOTTO assicura la maggiore appetibilità dei beni sul mercato. Si riportano: in allegato **A3** l'estratto mappa catastale con evidenziata in colore grigio la superficie fondiaria su cui insistono i beni e in allegato **A4** la vista aerea con individuati gli edifici che compongono il complesso immobiliare.

5) Identificazione catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di **Venezia** – Territorio Servizi Catastali, gli immobili sono così identificati:

Intestato:

--- OMISSIS --- con sede in Martellago - c.f. --- omissis --- - **Proprietà 1/1** -

5.1) CATASTO FABBRICATI

Comune di MARTELLAGO – Piazza Vittoria n. 14 -

- **Foglio 2** Mappale 86 Subalterno 41 graffato Mappale 275 Subalterno 3 graffato Mappale 623 – **Foglio 5** Mappale 206 Subalterno 77 - **Foglio 2** Mappale 759 - **Foglio 3** Mappale 866 graffato Mappale 1104 – **Foglio 2** Mappale 758 - **Categoria D/6** (campo da golf con fabbricati e locali adibiti all'attività sportiva del golf con scoperti esclusivi), Piani S1 – T – 1, Rendita Catastale euro 98.847,32; in allegato **B1** si riporta la visura catastale e in allegato **B2** la planimetria catastale del 28/12/2021 prot. n. VE0125661; presso l'ufficio catastale di Venezia, risulta depositato in data 02/03/2022 con prot. n. VE0050946, un elaborato planimetrico relativo al Foglio 2 Mappale 86 sul quale insiste una tettoia a servizio del campo pratica identificata con il Subalterno 41, oltre ad altre unità immobiliari di diversa proprietà; tale Subalterno 41 risulta correttamente indicato nell'elenco subalterni, ma non nel grafico in quanto viene individuato con il numero 22 anziché 41. Lo scrivente ha avvertito il tecnico che ha redatto l'elaborato planimetrico di tale discrepanza il quale ha assicurato che provvederà alla correzione. Al Subalterno 41, oggetto di stima, compete la comunione sullo scoperto comune identificato con il Subalterno 32, quale scoperto comune a tutti i Subalterni appartenenti al Mappale 86. In allegato **B3** si riporta la copia dell'elaborato planimetrico completo dell'elenco subalterni. Al Catasto Terreni i sopra citati mappali, a esclusione del Mappale 86 in quanto scoperto comune con altra proprietà, hanno la seguente superficie:

Foglio 2

Mappale 275 ha 5.10.84 Ente Urbano (51.084 mq), si veda allegato **B79**;

Mappale 758 ha 0.29.12 Ente Urbano (2.912 mq), si veda allegato **B80**;

Mappale 759 ha 0.05.05 Ente Urbano (505 mq), si veda allegato **B81**;

Mappale 623 ha 20.51.89 Ente Urbano (205.189 mq), si veda allegato **B82**;

Foglio 3

Mappale 866 ha 07.06.09 Ente Urbano (70.609 mq), si veda allegato **B83**;

Mappale 1104 ha 01.02.75 Ente Urbano (10.275 mq), si veda allegato **B84**;

per un totale di ha 34.05.74 (340.574 mq).

- **Foglio 5 - Mappale 207 – Categoria B/7** (cappella gentilizia), Classe U, Consistenza 1.144 mq, Superficie Catastale 231 mq, Piani T – 1, Piazza Vittoria n. 10, Rendita Catastale euro 827,16; in allegato **B4** si riporta la visura catastale e in allegato **B5** la planimetria catastale del 06/10/2010 prot. n. VE0160351;

presso l'ufficio catastale di Venezia non risulta alcun elaborato planimetrico depositato.

Al Catasto Terreni il Mappale 207 sul quale insiste la cappella gentilizia, risulta Ente Urbano di 210 mq, si veda in allegato **B5.1** la visura catastale.

- **Foglio 5 – Mappale 206**

* **Subalterno 5, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 76 mq, Piano T, Rendita Catastale euro 406,71; in allegato **B6** si riporta la visura catastale e in allegato **B7** la planimetria catastale del 01/10/2004 prot. n. VE0190795;

* **Subalterno 6, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 43 mq, Piano T, Rendita Catastale euro 271,14; in allegato **B8** si riporta la visura catastale e in allegato **B9** la planimetria catastale del 01/10/2004 prot. n. VE0190795;

* **Subalterno 7, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale 50 mq, Piano T, Rendita Catastale euro 180,76; in allegato **B10** si riporta la visura catastale e in allegato **B11** la planimetria catastale del 01/10/2004 prot. n. VE0190795;

* **Subalterno 8, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 53 mq, Piani T - 1, Rendita Catastale euro 271,14; in allegato **B12** si riporta la visura catastale e in allegato **B13** la planimetria catastale del 01/10/2004 prot. n. VE0190795;

* **Subalterno 9, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 109 mq, Piani T - 1, Rendita Catastale euro 451,90; in allegato **B14** si riporta la visura catastale e in allegato **B15** la planimetria catastale del 01/10/2004 prot. n.

VE0190795;

* **Subalterno 10, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 99 mq, Piani T - 1 - 2, Rendita Catastale euro 497,09; in allegato **B16** si riporta la visura catastale e in allegato **B17** la planimetria catastale del 01/10/2004 prot. n. VE0190795;

* **Subalterno 11, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale 43 mq, Piani T - 1, Rendita Catastale euro 135,57; in allegato **B18** si riporta la visura catastale e in allegato **B19** la planimetria catastale del 01/10/2004 prot. n. VE0190795;

* **Subalterno 12, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 64 mq, Piani T - 1, Rendita Catastale euro 316,33; in allegato **B20** si riporta la visura catastale e in allegato **B21** la planimetria catastale del 01/10/2004 prot. n. VE0190795;

* **Subalterno 13, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale 29 mq, Piano T - 1, Rendita Catastale euro 180,76; in allegato **B22** si riporta la visura catastale e in allegato **B23** la planimetria catastale del 01/10/2004 prot. n. VE0190795;

* **Subalterno 14, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 63 mq, Piani T - 1, Rendita Catastale euro 271,14; in allegato **B24** si riporta la visura catastale e in allegato **B25** la planimetria catastale del 01/10/2004 prot. n. VE0190795;

* **Subalterno 15, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 49 mq, Piani T - 1, Rendita Catastale euro 271,14; in allegato **B26** si riporta la visura catastale e in allegato **B27** la planimetria catastale del 01/10/2004 prot. n. VE0190795;

* **Subalterno 16, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 53 mq, Piani T - 1 - 2, Rendita Catastale euro 271,14; in allegato **B28** si riporta la visura catastale e in allegato **B29** la planimetria catastale del 01/10/2004 prot. n.

VE0190795;

* **Subalterno 17, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 74 mq, Piano T, Rendita Catastale euro 271,14; in allegato **B30** si riporta la visura catastale e in allegato **B31** la planimetria catastale del 28/12/2021 prot. n. VE0125663;

* **Subalterno 22, Categoria F/3** (unità in corso di costruzione), Piano 1; in allegato **B32** si riporta la visura catastale;

* **Subalterno 24, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale 48 mq, Piano 1, Rendita Catastale euro 180,76; in allegato **B33** si riporta la visura catastale e in allegato **B34** la planimetria catastale del 01/10/2004 prot. n. VE0190795;

* **Subalterno 25, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 67 mq, Piano 1, Rendita Catastale euro 271,14; in allegato **B35** si riporta la visura catastale e in allegato **B36** la planimetria catastale del 01/10/2004 prot. n. VE0190795;

* **Subalterno 26, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale 41 mq, Piano 1, Rendita Catastale euro 135,57; in allegato **B37** si riporta la visura catastale e in allegato **B38** la planimetria catastale del 01/10/2004 prot. n. VE0190795;

* **Subalterno 27, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 65 mq, Piano 1, Rendita Catastale euro 225,95; in allegato **B39** si riporta la visura catastale e in allegato **B40** la planimetria catastale del 01/10/2004 prot. n. VE0190795;

* **Subalterno 28, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 66 mq, Piano 1, Rendita Catastale euro 271,14; in allegato **B41** si riporta la visura catastale e in allegato **B42** la planimetria catastale del 01/10/2004 prot. n. VE0190795;

* **Subalterno 29, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie

Catastale 57 mq, Piano 1, Rendita Catastale euro 271,14; in allegato **B43** si riporta la visura catastale e in allegato **B44** la planimetria catastale del 01/10/2004 prot. n. VE0190795;

* **Subalterno 53, Categoria C/1** (ristorante), Classe 7, Consistenza 910 mq, Superficie Catastale 757 mq, Piano T, Rendita Catastale euro 17.154,12; in allegato **B45** si riporta la visura catastale e in allegato **B46** la planimetria catastale del 01/10/2004 prot. n. VE0190795;

* **Subalterno 54, Categoria A/2** (appartamento), Classe 3, Superficie Catastale 84 mq, Piano T, Rendita Catastale euro 316,33; in allegato **B47** si riporta la visura catastale e in allegato **B48** la planimetria catastale del 28/12/2021 prot. n. VE0125664;

* **Subalterno 57, Categoria F/4** (unità in corso di definizione), Piano T; in allegato **B49** si riporta la visura catastale;

* **Subalterno 59, Categoria F/3** (unità in corso di costruzione), Piano 1; in allegato **B50** si riporta la visura catastale;

* **Subalterno 70, Categoria F/1** (area urbana di 67 mq), Consistenza 67 mq, Piano T; in allegato **B51** si riporta la visura catastale;

* **Subalterno 71, Categoria F/1** (area urbana di 112 mq), Consistenza 112 mq, Piano T; in allegato **B52** si riporta la visura catastale;

* **Subalterno 74, Categoria C/2** (magazzino), Classe 10, Consistenza 581 mq, Superficie Catastale 650 mq, Piani T - 1 - 2, Rendita Catastale euro 660,14; in allegato **B53** si riporta la visura catastale e in allegato **B54** la planimetria catastale del 28/12/2021 prot. n. VE0125661;

* **Subalterno 75, Categoria A/8** (abitazione in villa), Classe 3, Consistenza 34 vani, Superficie Catastale 1.014 mq, Piani S1 - T - 1 - 2 - 3, Rendita Catastale euro 4.916,67; in allegato **B55** si riporta la visura catastale e in allegato **B56** la planimetria catastale del 28/12/2021 prot. n. VE0125661;

* **Subalterno 76, Categoria C/1** (ristorante - pizzeria - bar), Classe 7, Consistenza 492 mq, Superficie Catastale 538 mq, Piano T, Rendita Catastale euro 9.274,53; in allegato

B57 si riporta la visura catastale e in allegato **B58** la planimetria catastale del 28/12/2021 prot. n. VE125661;

alle suddette unità immobiliari seguono e competono i seguenti beni comuni non censibili:

- subalterno 67: vano scala, bene comune non censibile ai subalterni 22-24-25-26-27-28-29-74-57-59;

- subalterno 68: scoperto comune, bene comune non censibile ai subalterni 22-24-25-26-27-28-29-54-57-59;

- subalterno 69: portico – vano scala – scoperto comune, bene comune non censibile ai subalterni 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17;

- subalterno 72: corridoi, bene comune non censibile ai subalterni 24-25-26-27-28-29-59;

- subalterno 73: corridoio, bene comune non censibile ai subalterni 10-11-12-13-14-15;

- subalterno 77: fabbricati e locali per esercizi sportivi con scoperto esclusivo – graffato con Foglio 2 Mappale 86 Subalterno 41, Mappale 275 Subalterno 3, Mappale 623, 758, 759, Foglio 3 Mappale 866 e Mappale 1104;

- subalterno 78: bene comune non censibile - scoperto comune a tutti i Subalterni del Mappale 206 – area vincolata;

a miglior chiarimento si riporta in allegato **B59** l'elaborato planimetrico datato 28/12/2021 prot. n. VE0125661. Si segnala che nell'elenco subalterni di tale elaborato il Subalterno 76 viene chiamato “negozio” anziché “ristorante”.

Al Catasto Terreni il Mappale 206 sul quale insistono le unità immobiliari sopra riportate, risulta Ente Urbano di ha 36.78.05 (mq 367.805), si veda **B60** la visura catastale.

* * *

5.2) CATASTO TERRENI–

Comune di MARTELLAGO -

Intestato:

- --- OMISSIS --- con sede in Martellago – c.f. --- omissis --- – **Proprietà 1/1**

- **Foglio 5**

* **Mappale 800 – vigneto Classe 1** - ha 0.02.00 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale euro

2,15 Reddito Agrario euro 1,50; (strada pubblica); in allegato **B61** si riporta la visura catastale.

* * *

Intestati:

- *DEMANIO IDRICO DELLA REGIONE VENETO* – c.f. 80007580279 – **Proprietà per l'area**

- --- *OMISSIS* --- – c.f. --- *omissis* --- – **Proprietà superficaria 1/1** -

- **Foglio 2**

* **Mappale 288 – prato Classe U** - ha 0.02.25 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 1,55 – Reddito Agrario euro 0,81; in allegato **B62** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 290 – prato Classe U** - ha 0.02.24 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 1,54 – Reddito Agrario euro 0,81; in allegato **B63** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 292 – prato Classe U** - ha 0.00.50 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 0,34 – Reddito Agrario euro 0,18; in allegato **B64** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 295 – prato Classe U** - ha 0.00.40 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 0,27 – Reddito Agrario euro 0,14; in allegato **B65** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 298 – prato Classe U** - ha 0.01.33 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 0,91 – Reddito Agrario euro 0,48; in allegato **B66** si riporta la visura catastale;

* **Mappale 301 – prato Classe U** - ha 0.00.86 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 0,59 – Reddito Agrario euro 0,31; in allegato **B67** si riporta la visura catastale;

- **Foglio 5**

* **Mappale 932 – bosco ceduo Classe U** - ha 0.00.12 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale euro 0,02 – Reddito Agrario euro 0,01; in allegato **B68** si riporta la visura catastale.

* * *

Intestati:

- *REGIONE VENETO* – c.f. 80007580279 – **Proprietà per l'area 1/1** –

- --- *OMISSIS* --- – c.f. --- *omissis* --- – **Proprietà superficaria 1/1** –

- **Foglio 3**

- * **Mappale 374 – prato Classe U** - ha 0.00.78 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 0,54 – Reddito Agrario euro 0,28; in allegato **B69** si riporta la visura catastale;
- * **Mappale 377 – prato Classe U** - ha 0.01.43 – Deduz E36 – Reddito Dominicale euro 0,98 – Reddito Agrario euro 0,52, in allegato **B70** si riporta la visura catastale;
- * **Mappale 380 – prato Classe U** - ha 0.01.17 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 0,80 – Reddito Agrario euro 0,42; in allegato **B71** si riporta la visura catastale;
- * **Mappale 382 – prato Classe U** - ha 0.01.75 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 1,20 – Reddito Agrario euro 0,63; in allegato **B72** si riporta la visura catastale;
- * **Mappale 385 prato Classe U** - ha 0.00.51 – Deduz. C36 – Reddito Dominicale euro 0,35 – Reddito Agrario euro 0,18; in allegato **B73** si riporta la visura catastale;
- * **Mappale 388 – prato Classe U** - ha 0.00.64 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 0,44 – Reddito Agrario euro 0,23; in allegato **B74** si riporta la visura catastale;
- * **Mappale 391 – prato Classe U** - ha 0.02.25 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 1,55 – Reddito Agrario euro 0,81; in allegato **B75** si riporta la visura catastale;
- * **Mappale 393 – bosco ceduo Classe U** - ha 0.00.25 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 0,04 – Reddito Agrario euro 0,01; in allegato **B76** si riporta la visura catastale;
- * **Mappale 398 – prato Classe U** - ha 0.04.08 – Deduz. E36 – Reddito Dominicale euro 2,80 – Reddito Agrario euro 1,48, in allegato **B77** si riporta la visura catastale.

* * *

Si segnala che al Catasto Terreni del Comune di Martellago, al Foglio 2, risulta anche il Mappale 627, come Ente Urbano di 590 mq, che non compare invece al Catasto Fabbricati; si tratta di ciglio strada o marciapiede sulla Castellana. Detto Mappale 627 è stato riportato in alcuni atti notarili come di proprietà della società KCM e precedenti, anche se in realtà a opinione dello scrivente avrebbe dovuto essere ceduto al Comune di Martellago trattandosi di ciglio strada o marciapiede.

Di seguito si riportano gli identificativi catastali:

CATASTO TERRENI – Comune di Martellago –

Foglio 2 – Mappale 627 – Ente Urbano – ha 0.05.90; si veda in allegato **B78** la visura

catastale.

Di seguito si riportano in forma tabellare il riepilogo dei dati catastali.

Tabella n. 1 - CATASTO FABBRICATI									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					Allegati
n.	CATASTO			Cat.	Cl.	Consist. mq	Superficie Catastale mq	Rendita Catastale Euro	
	Fg.	Part.	Sub.						
1	2 5 2 3 2	86 275 206 759 866 1104 758	41 3 77	D/6	-	-	-	98.847,32	B1-B2
2	5	207	-	B/7	U	1.144	231	827,16	B3-B4-B5
3	5	206	5	A/2	3	4,5 vani	76	406,71	B6-B7
4	5	206	6	A/2	3	3 vani	43	271,14	B8-B9
5	5	206	7	A/2	3	2 vani	50	180,76	B10-B11
6	5	206	8	A/2	3	3 vani	53	571,14	B12-B13
7	5	206	9	A/2	3	5 vani	109	451,90	B14-B15
8	5	206	10	A/2	3	5,5 vani	99	497,09	B16-B17
9	5	206	11	A/2	3	1,5 vani	43	135,57	B18-B19
10	5	206	12	A/2	3	3,5 vani	64	316,33	B20-B21
11	5	206	13	A/2	3	2 vani	29	180,76	B22-B23
12	5	206	14	A/2	3	3 vani	63	271,14	B24-B25
13	5	206	15	A/2	3	3 vani	49	271,14	B26-B27
14	5	206	16	A/2	3	3 vani	53	271,14	B28-B29
15	5	206	17	A/2	3	3 vani	74	271,14	B30-B31
16	5	206	22	F/4	-	-	-	-	B32
17	5	206	24	A/2	3	3 vani	48	180,76	B33-B34
18	5	206	25	A/2	3	3 vani	67	271,14	B35-B36
19	5	206	26	A/2	3	1,5 vani	41	135,57	B37-B38
20	5	206	27	A/2	3	2,5 vani	65	225,95	B39-B40
21	5	206	28	A/2	3	3 vani	66	271,14	B41-B42
22	5	206	29	A/2	3	3 vani	57	271,14	B43-B44
23	5	206	53	C/1	7	910	757	17.154,12	B45-B46
24	5	206	54	A/2	3	3,5 vani	84	316,33	B47-B48
25	5	206	57	F/4	-	-	-	-	B49
26	5	206	59	F/3	-	-	-	-	B50
27	5	206	70	F/1	-	67	-	-	B51
28	5	206	71	F/1	-	112	-	-	B52
29	5	206	74	C/2	10	581	650	660,14	B53-B54
30	5	206	75	A/8	3	34 vani	1.014	4.916,67	B55-B56
31	5	206	76	C/1	7	492	538	9.274,53	B57-B58

Tabella n. 2 - CATASTO TERRENI									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					Allegati
n.	CATASTO			Qualità	Superficie	Reddito			
	Fg.	Part.	Proprietà superficiaria			Classe	Ha are ca	Dominicale	
1	2	288	1/1	Prato U	0.02.25	1,55	0,81	B62	
2	2	290	1/1	Prato U	0.02.24	1,54	0,81	B63	
3	2	292	1/1	Prato U	0.00.50	0,34	0,18	B64	
4	2	295	1/1	Prato U	0.00.40	0,27	0,14	B65	
5	2	298	1/1	Prato U	0.01.33	0,91	0,48	B66	
6	2	301	1/1	Prato U	0.00.86	0,59	0,31	B67	
7	5	932	1/1	Bosco Ceduo U	0.00.12	0,02	0,01	B68	
8	3	374	1/1	Prato U	0.00.78	0,54	0,28	B69	
9	3	377	1/1	Prato U	0.01.43	0,98	0,52	B70	
10	3	380	1/1	Prato U	0.01.17	0,80	0,42	B71	
11	3	382	1/1	Prato U	0.01.75	1,20	0,63	B72	
12	3	385	1/1	Prato U	0.00.51	0,35	0,18	B73	
13	3	388	1/1	Prato U	0.00.64	0,44	0,23	B74	
14	3	391	1/1	Prato U	0.02.25	1,55	0,81	B75	
15	3	393	1/1	Prato U	0.00.25	0,04	0,01	B76	
16	3	398	1/1	Prato U	0.04.08	2,80	1,48	B77	
SOMMA PARZIALE - 1					→ 0.20.56	→ Proprietà superficiaria mq 2.056			
18	2	275	-	Ente Urbano	5.10.84			B79	
19	2	758	-	Ente Urbano	0.29.12			B80	
20	2	759	-	Ente Urbano	0.05.05			B81	
21	2	623	-	Ente Urbano	20.51.89			B82	
22	3	866	-	Ente Urbano	7.06.09			B83	
23	3	1104	-	Ente Urbano	1.02.75			B84	
24	5	206	-	Ente Urbano	36.78.05			B60	
SOMMA PARZIALE - 2					→ 70.83.79	→ Piena Proprietà mq 708.379			
TOTALE - 1					71.04.35				
----- Mappali da cedere al Comune di Martellago -----									
25	5	800	-	Vigneto 1	0.02.00	Strada		B61	
26	2	627	-	Ente Urbano	0.05.90	Marciapiede /ciglio strada		B78	
TOTALE - 2					71.12.25				

La superficie catastale totale dell'intero complesso immobiliare, tra coperta e scoperta, è di circa **ha 71.04.35 (710.435 mq), di cui circa ha 0.20.56 (2.056 mq) superficiaria.**

6) Confini

Il complesso immobiliare è ubicato in adiacenza al centro abitato del Comune di Martellago (VE) e in corpo unico confina:

- a sud con la Strada Provinciale n. 245 "Castellana";

- a ovest con il passante autostradale di Mestre (A4 – A57);
- a nord con un tratto del fiume Dese e casello autostradale di Martellago-Scorzè;
- a est con strada comunale di collegamento al casello, Via Ca' Nove.

7) Descrizione degli edifici

Si tratta di storico compendio immobiliare, noto come Villa Priuli Grimani Morosini detta “Villa Ca’ della Nave”, ubicato nel Comune di Martellago (VE), composto da due ambiti distinti:

- il complesso storico costituito da villa, barchesse, ex cantine, appartamenti, parco, chiesetta e giardino storico;
- il compendio immobiliare formato da campo da golf, bar, ristorante, piscine, campi da tennis, spogliatoi e locali collegati;
- a nord-est del compendio immobiliare si trova un’area edificabile di circa mq 4.553, accessibile tramite la Via Mario Paolazzi, con volumetria prevista di 1.200 mc, a destinazione residenziale, soggetta a Intervento Edilizio Unitario.

L’aggregato di Villa Ca’ della Nave è formato da edifici e scoperti a carattere storico monumentale e più recentemente costruiti per la realizzazione del grande complesso sportivo del golf club omonimo a partire dagli anni ’80. L’ambito è ubicato in adiacenza al centro abitato del Comune di Martellago (VE), circoscritto a sud dalla Strada Provinciale n. 245 “Castellana”, ad ovest dal passante autostradale di Mestre (A4 – A57), a nord da un tratto del fiume Dese e soprastante casello autostradale di Martellago – Scorzè, più a est dalla strada comunale di collegamento al casello, Via Ca’ Nove.

Edifici storici

Gli immobili storici sono gli edifici più pregiati del complesso immobiliare, grazie alla loro qualità architettonica, pregio artistico e decorativo. L’imponente villa, che fa da epicentro alla composizione architettonica, è costituita da un edificio a pianta quadrata, di tre piani fuori terra più un sottotetto abitabile. L’immobile presenta lo schema distributivo classico dei palazzi veneziani, con salone centrale passante e ambienti sui due lati, su cui si

sviluppa anche lo scalone monumentale, con doppia rampa a tenaglia dal piano terra e rampa centrale tra il primo e secondo piano. La villa è recintata con un muro in mattoni a faccia vista, doppio cancello monumentale in ferro battuto, ornato di statue, che delimita l'ampio giardino mantenuto a prato, mentre a nord della villa si trova il parco storico con alberi secolari, varie essenze ornamentali, molte aiuole e una peschiera d'acqua ornata da statue in pietra. Ai due lati della villa, in posizione simmetrica, ci sono le due barchesse, fabbricati costituiti da un solo piano con copertura a falde, costruite tra la fine del Seicento o i primi anni del Settecento su disegno dell'Architetto Paolo Rossi. Il complesso della villa si sviluppa poi ulteriormente negli annessi della parte orientale. Addossato all'angolo nord-orientale della foresteria, il lungo edificio a due piani delle cantine e del granaio si dispone trasversalmente ad essa ed è delimitato alle estremità da due torri. Una prima cappella gentilizia (Oratorio) fu costruita dai Priuli intorno al 1571. L'attuale edificio è frutto della ricostruzione avvenuta nella seconda metà del Settecento su lascito di Alvise Grimani già procuratore di Candia, e commissionata probabilmente all'Arch. Paolo Rossi. L'oratorio fu dedicato al SS. Salvatore, la cui festività ricorre il 6 agosto (Trasfigurazione). Fino al 1836 la chiesetta fu officiata da un sacerdote Mansionario.

► 7.1) Villa Ca' della Nave

L'edificio, che propone in pianta lo schema planimetrico tripartito con salone centrale passante e stanze poste lateralmente, si sviluppa su tre piani conclusi con un tetto a padiglione, dove da ognuna delle falde si eleva centralmente un abbaino. Il complesso architettonico rientra tra gli esempi tradizionali di villa rurale veneta del Cinquecento, con corpo centrale, ampio balcone a serliana e trifora al piano nobile, facciata dipinta, riecheggiante i palazzi classici veneziani sul Canal Grande.



Salone ingresso al piano terra

All'interno, al centro del piano nobile, si trova il salone delle feste, mentre intorno ad esso si susseguono camere da salotto, salottini e camere da letto, secondo il tradizionale schema dei palazzi veneziani riprodotto nelle ville rurali. Il salone centrale al piano terra è dotato di doppio ingresso, quello ufficiale è rivolto a sud, antistante il giardino delimitato dal muro di recinzione dotato di cancellate in ferro battuto con maestosi pilastri corredati da statue settecentesche su Via Castellana; l'altro ingresso è orientato a nord sul viale che collega gli accessi alle due barchesse.

Nel salone centrale si aprono i vari ambienti adibiti a salotto per ricevimento degli ospiti e in posizione mediana si sviluppa lo scalone monumentale, con doppia rampa a tenaglia dal piano terra e rampa centrale tra il primo e secondo piano. Nell'angolo nord-est dell'edificio è presente un secondo vano scala di servizio corredato di ascensore. I piani primo e secondo sono caratterizzati dalla medesima tipologia del piano terra con androne passante, sul quali si affacciano salotti per soggiorno e attività ricreative e camere con relativi servizi igienici.

Il sottotetto è raggiungibile da una scala dedicata che porta a un vano attrezzato con angolo cottura, dal quale si accede a due camere corredata da rispettivi servizi igienici e due sottotetti a uso ripostigli, di cui uno, nel lato nord, ospita i boiler per l'acqua calda sanitaria.



Prospetto Sud – facciata principale

I prospetti presentano rigorosi caratteri di simmetria rispetto all'asse compositivo centrale. Tutte le finestre del piano nobile sono ad arco a tutto sesto, con voluta sul concio in chiave di volta, alle quali si sovrappone un architrave modanato sporgente. Sulla facciata principale esposta a sud e su quella posteriore, in corrispondenza del salone centrale, si dispone un'elegante trifora dagli elementi in pietra che si apre su di un poggiolo con parapetto a balaustri in pietra, sorretto da mensole a voluta.



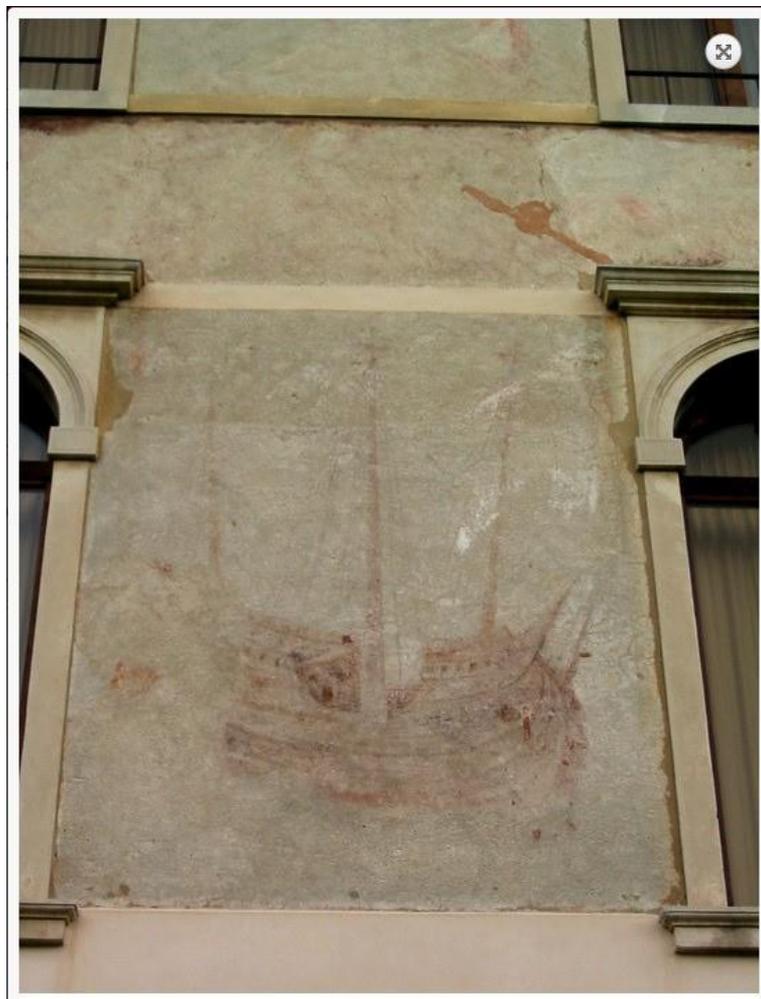
Prospetto Nord – facciata posteriore

Sono ad arco anche le aperture del pianterreno, quelle del sottotetto e quelle poste a illuminare il vano scala principale sono invece di forma rettangolare. Rispettando la simmetria generale del fronte, nel prospetto posteriore si inseriscono inoltre due camini. A conclusione dei quattro prospetti, piccole mensole sorreggono lo sporto del tetto.

A completamento della facciata principale, gli affreschi attribuiti a Giambattista Zelotti.

Voluti dai Priuli della Nave, forse per celebrare il potere e il prestigio raggiunti dalla famiglia in quegli anni, si presentavano, al momento dell'ultimo restauro nel 1987, in una situazione fortemente compromessa.

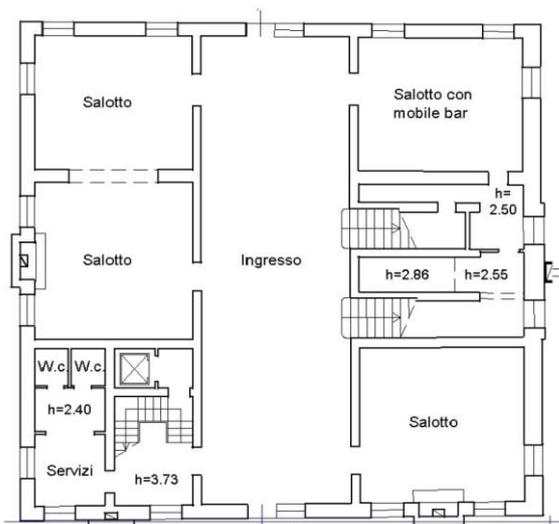
Nonostante fossero stati precedentemente restaurati, sia all'inizio degli anni cinquanta che nel 1974, «dell'opera dello Zelotti non era rimasto quasi nulla, quello che oggi si riesce a leggere è in gran parte ricostruita dallo stesso restauratore, [...], tramite antiche foto d'archivio e studi precisi sullo stesso Zelotti» (Cornello, 1992).



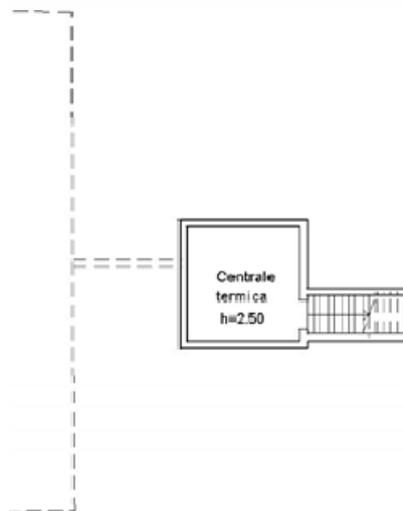
Affresco che rappresenta una nave – Facciata Sud.

Di seguito si riportano le piante della villa con descrizione dei vani, delle superfici e delle consistenze:

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO INTERRATO



Il Piano Terra sviluppa la seguente Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.)

- Ingresso;	mq	86,16
- Salotto collegato a un secondo Salotto con caminetto;	mq	56,63
- Salotto con mobile bar;	mq	27,85
- Retro bar e w.c.;	mq	19,40
- Salotto con caminetto;	mq	31,52
- Disimpegno scala secondaria con ascensore;	mq	6,85
- Servizi;	mq	13,31
- Centrale Termica (piano S1) mq 15,60 x 0,40 =	<u>mq</u>	<u>6,24</u>
TOTALE	mq	247,96

N.B. si precisa che il locale termico è comune anche alle due barchesse.

La **S.N.P.** complessiva del Piano Terra è di **mq 248**

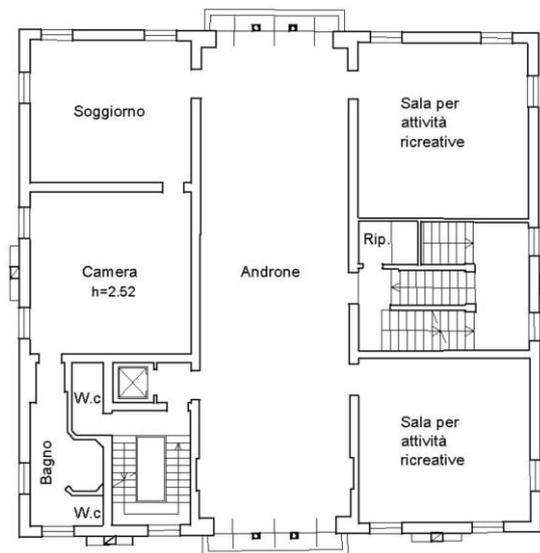
Calcolo della Superficie Lorda (S.L.) del Piano Terra:

$$[(18,13+18,03) : 2] \times [(17,46+17,77) : 2] = 18,08 \times 17,62 = \text{mq } 318,57$$

$$\text{Centrale Termica (piano S1) mq } 19,80 \times 0,40 = \text{mq } 7,92$$

La **S.L.** complessiva del Piano Terra è di $\text{mq } 318,57 + \text{mq } 7,92 = \text{circa } \text{mq } 326$

PIANTA PIANO PRIMO



Il Piano Primo sviluppa la seguente Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.)

- Androne;	mq	84,62
- Soggiorno;	mq	28,00
- Camera;	mq	31,92
- Bagno / w.c;	mq	10,50
- W.C.;	mq	2,86
- Sala per attività ricreative -1;	mq	36,34
- Sala per attività ricreative - 2;	mq	34,09
- Ripostiglio	mq	<u>3,08</u>
TOTALE	mq	231,41

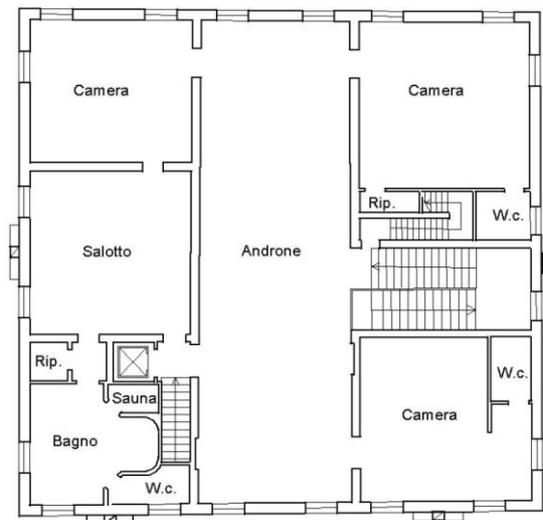
La **S.N.P.** complessiva del Piano Terra è di **mq 231**

Calcolo della Superficie Lorda (S.L.) del Piano Primo:

$$[(18,13+18,03) : 2] \times [(17,46+17,77) : 2] = 18,08 \times 17,62 = \text{mq } 318,57$$

La **S.L.** complessiva del Piano Terra è di circa **mq 319**

PIANTA PIANO SECONDO



Il Piano Secondo sviluppa la seguente Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.):

- Androne;	mq	88,28
- Camera;	mq	28,21
- Salotto	mq	32,15
- Rip. / disimp.	mq	3,38
- Bagno / sauna / w.c.	mq	21,20
- Camera / rip. / w.c.	mq	38,98
- Camera / w.c.	<u>mq</u>	<u>35,58</u>
TOTALE	mq	247,78

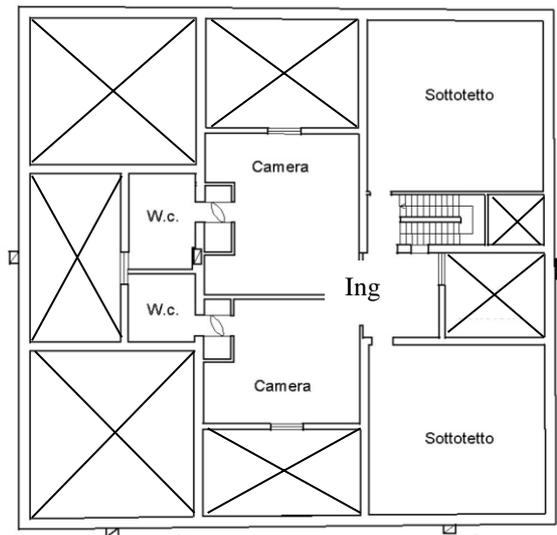
La **S.N.P.** complessiva del Piano Terra è di **mq 248**

Calcolo della Superficie Lorda (S.L.) del Piano Secondo:

$$[(18,13+18,03) : 2] \times [(17,46+17,77) : 2] = 18,08 \times 17,62 = \text{mq } 318,57$$

La **S.L.** complessiva del Piano Terra è di circa **mq 319**

PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Il Piano Sottotetto sviluppa la seguente Superficie Netta di Pavimento (**S.N.P.**):

- Ingresso;	mq	7,38
- Camera;	mq	25,77
- w.c. / disimp.	mq	9,02
- Camera;	mq	19,83
- w.c. / disimp.	mq	6,64
- Sottotetto → mq 34,46 x 50% =	mq	17,23
- Sottotetto → mq 34,04 x 50% =	<u>mq</u>	<u>17,02</u>
TOTALE	mq	102,89

La **S.N.P.** complessiva del Piano Terra è di **mq 103**

Calcolo della Superficie Lorda (S.L.) del Piano Sottotetto:

$$\text{mq } 102,89 + 15\% = \text{mq } 118,32$$

La **S.L.** complessiva del Piano Terra è di circa **mq 118**

Le finiture interne della Villa sono le seguenti:

Villa - Piano Terra con H = 4,40

<u>Struttura portante</u>	muratura portante (cm. 50) in mattoni e solai in legno con travature a vista;
<u>Pareti esterne</u>	muratura in mattoni intonacati e originariamente affrescati; rimane solo una leggera traccia dell'affresco del veliero nel prospetto Sud.
<u>Pareti interne</u>	in muratura intonacata con finitura in spatolato;
<u>Pavimentazione</u>	il salone è pavimentato in marmo con due tipologie diverse, una fascia perimetrale con marmo di tipo Grigio Veneziano e il riempimento centrale con marmo tipo Rosso Verona;
<u>Ingresso</u>	ampio salone con altezza di m. 4,40 con pareti in spatolato e soffitto a vista con travi in legno;
<u>Scala monumentale</u>	realizzata con marmo bianco d'Istria; soffitto rampe con volta a botte e finitura a spatolato; pianerottolo intermezzo con pavimento in terrazzo alla veneziana decorato con fasce e cornici, soffitto a volte incrociate; corrimano in legno e ottone;
<u>Scala di servizio</u>	si sviluppa a quattro rampe con tipologia a due rampe principali parallele e pianerottolo intermezzo, rivestimento gradini in marmo bianco d'Istria; ringhiera in ferro battuto con corrimano in legno;
<u>Ascensore</u>	installato in adiacenza alla scala di servizio, piano di sbarco rialzato di quattro gradini rispetto al pavimento del piano terra; non è stato possibile verificarne il funzionamento;
<u>Pavimentazione bagni</u>	piastrelle e pareti parzialmente rivestite in piastrelle
<u>Bagni</u>	sanitari in porcellana bianca.
<u>Porta ingresso</u>	in legno con apertura a due ante e parte superiore con arco a tutto sesto; protezioni con porte in ferro decorate con elementi in ferro battuto;
<u>Serramenti esterni</u>	serramenti in legno con vetro camera e accessori in metallo cromato ottone, risalenti all'ultimo importante restauro, stato conservativo interno buono, esterno necessita intervento di verniciatura;
<u>Serramenti interni</u>	porte in legno con pannelli diamantati;
<u>Soffitto</u>	con travi in legno a vista e cornice perimetrale decorata con intarsio;
<u>Impianto elettrico</u>	sottotraccia con corpi illuminanti esterni a parete;
<u>Impianto riscaldamento</u>	autonomo con caldaia a gas ubicata nel vano interrato e corpi riscaldanti (termosifoni) realizzati su disegno moderno ben integrato nel contesto storico;
<u>Impianto idrico-sanitario</u>	completo e funzionante;
<u>Impianto raffrescamento</u>	con pompa di calore e diffusori interni.

Villa - Piano Primo con H = 4,10

<u>Struttura portante</u>	muratura portante (cm. 37) in mattoni e solai in legno rivestiti con contro-soffitti intonacati e decorati;
<u>Pareti esterne</u>	muratura in mattoni intonacati e originariamente affrescati; rimane solo una leggera traccia dell'affresco del veliero nel prospetto Sud;
<u>Pareti interne</u>	in muratura intonacata, decorazione in stucchi e fasce colorate in grigio;
<u>Pavimentazioni</u>	il salone è pavimentato in marmo con due tipologie diverse, una fascia perimetrale con marmo di tipo Grigio Veneziano e il riempimento centrale con marmo tipo Rosso Verona;
<u>Scala principale</u>	scalone monumentale, con doppia rampa a tenaglia dal piano terra e rampa centrale tra il primo e secondo piano;
<u>Scala di servizio</u>	si sviluppa a due rampe con due rampe parallele e pianerottolo intermezzo, rivestimento gradini in marmo bianco d'Istria; ringhiera in ferro battuto con corrimano in legno;
<u>Androne</u>	ampio salone con altezza di m. 4,10 con pareti in spatolato e decorazioni con stucchi, soffitto a vista con travi in legno e cornice laterale intarsiate;
<u>Ascensore</u>	installato in adiacenza alla scala di servizio, piano di sbarco nel pianerottolo della scala medesima, con porta di collegamento direttamente nell'androne; non è stato possibile verificarne il funzionamento;
<u>w.c.</u>	bagno di servizio con pavimento e rivestimento parietale in piastre di marmo con bordi diamantati; fascia superiore con tre fasce in marmo scuro; water in porcellana e piano lavabo in marmo installato su mobile in legno; aerazione forzata con aspiratore;
<u>Soggiorno</u>	Pavimento in marmo tipo rosso Verona; soffitto in travi di legno tinteggiate con cornice perimetrale dotata di intarsio; pareti con intonaco finitura tipo spatolato;
<u>Camera</u>	pavimento con moquette, pareti e soffitto lisci con finitura tipo spatolato colore chiaro;
<u>Bagno con w.c.</u>	bagno padronale con pavimento in piastre di marmo e rivestimento parietale con piastre di marmo con bordi diamantati; porzioni di parete intonacate e decorate con decorazioni tipo affreschi; vasca da bagno con idromassaggio; mobile con due lavelli in porcellana con soprastante piano in marmo; bidet e water in porcellana;
<u>Sala attività ricreative - 1</u>	la stanza è adibita a sala biliardo con pavimento in marmo e la porzione di superficie centrale, dove insiste il biliardo, è in moquette; soffitto in travi di legno tinteggiate con cornice perimetrale dotata di intarsio; pareti con intonaco finitura tipo spatolato;
<u>Sala attività ricreative - 2</u>	la stanza è adibita a studio con pavimento in moquette, soffitto in travi di legno tinteggiate con cornice perimetrale dotata di intarsio; pareti con intonaco finitura tipo spatolato;
<u>Serramenti esterni</u>	serramenti in legno con vetro camera senza prestazioni di isolamento termico- scuri in legno;

<u>Serramenti interni</u>	le porte che si affacciano sull'androne sono storiche, con cerniere, maniglie e serrature caratteristiche dell'epoca di costruzione della villa, e con decorazioni pittoriche; le porte di servizio tra i vani accessori sono in legno con pannello liscio;
<u>Impianto elettrico</u>	sottotraccia con corpi illuminanti esterni;
<u>Impianto riscaldamento</u>	autonomo con caldaia ubicata nel vano interrato e corpi riscaldanti (termosifoni) realizzati su disegno moderno ben integrato nel contesto storico;
<u>Impianto idrico-sanitario</u>	completo e funzionante;
<u>Impianto raffrescamento</u>	con pompa di calore e diffusori interni.

Villa - Piano Secondo con H = 3,03

<u>Struttura portante</u>	muratura portante in mattoni e solai in legno;
<u>Pareti esterne</u>	muratura in mattoni intonacati e originariamente affrescati; rimane solo una leggera traccia dell'affresco del veliero nel prospetto Sud;
<u>Androne</u>	ampio salone con altezza di m. 3,03 con pareti in spatolato e decorazioni con stucchi; soffitto con struttura in travi di legno rivestite mediante contro-soffitto raccordato alle pareti con superficie curva (1/4 di cerchio); soffitto e pareti sono decorate con fasce colorate e cornici in gesso; il salone ha pavimentazione in terrazzo alla veneziana con fasce in marmo su tutto il perimetro in marmo tipo Grigio Veneziano;
<u>Pareti interne</u>	in muratura intonacata con finitura in spatolato e decorazioni;
<u>Scala principale</u>	due rampe parallele e pianerottolo di intermezzo, ringhiera in ferro battuto con corrimano in legno;
<u>Scala di servizio</u>	si sviluppa in due rampe parallele con pianerottolo intermezzo, rivestimento gradini in marmo bianco d'Istria; ringhiera in ferro battuto con corrimano in legno;
<u>Ascensore</u>	installato in adiacenza della scala di servizio; piano di sbarco nel pianerottolo collegamento direttamente all'androne; non è stato possibile verificarne il funzionamento;
<u>Scala accesso sottotetto</u>	in adiacenza al pianerottolo di sbarco al piano secondo della scala principale, si innesta la scala interna di collegamento al terzo piano / sottotetto dove sono state ricavate due camere (Hmax=2,50) con relativi servizi igienici; sono accessibili inoltre due vani a uso ripostiglio di cui uno ospita apparecchiature (boiler) per acqua calda sanitaria;
<u>Soggiorno</u>	pavimento in moquette, soffitto con struttura in travi di legno rivestite mediante contro-soffitto raccordato alle pareti con superficie curva (1/4 di cerchio); soffitto e pareti sono decorate con fasce colorate e cornici in gesso;
<u>Camere</u>	pavimento con moquette, pareti e soffitto con struttura in travi di legno rivestite mediante contro-soffitto raccordato alle pareti con superficie curva (1/4 di cerchio); soffitto e pareti sono decorate con fasce colorate e cornici in gesso;

<u>Bagno con sauna e w.c.</u>	bagno padronale con pavimento in piastre di marmo e rivestimento parietale in piastre di marmo con bordi diamantati; porzioni di parete intonacate e decorate con decorazioni tipo affreschi; vasca da bagno con idromassaggio; mobile con due lavelli in porcellana con soprastante piano in marmo; sauna con cabina dedicata; w.c con vano separato dotato di water;
<u>w.c. in camera</u>	i w.c. presenti nelle due camere lato ovest, hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle, sono dotati di: water, bidet, lavabo in porcellana e box doccia;

Villa – Piano Terzo-Sottotetto con H = 2,50

<u>Struttura portante</u>	muratura portante in mattoni e copertura in legno con travi appoggiati sui muri portanti;
<u>Pareti esterne</u>	muratura in mattoni (cm 37) intonacati e tinteggiati.
<u>Pareti interne</u>	in muratura intonacata.
<u>Scala interna</u>	a due rampe parallele con pianerottolo di intermezzo e gradini in legno ;
<u>Pavimentazione</u>	nelle camere e ingresso in moquette;
<u>Impianto di riscaldamento</u>	con termosifoni collegati all'impianto principale della villa;
<u>Camere</u>	le camere hanno il soffitto in parte orizzontale (con altezza di m. 2,50) e in parte inclinato; i pavimenti sono in moquette; le porte sono in legno tamburato e impiallacciato; nella copertura sono stati ricavati degli abbaini per consentire un minimo di aerazione;
<u>Anti bagno</u>	con lavabo installato su mobile in legno con piano in marmo; pavimento e rivestimento parietale in piastrelle, porta in legno tamburato e impiallacciato;
<u>Bagni</u>	dotati di vasca da bagno, water e bidet; pavimenti e rivestimenti parietali in piastrelle di tipo economico; la copertura è inclinata e l'aerazione avviene tramite un piccolo abbaino;

in allegato **H1** si riporta la documentazione fotografica.

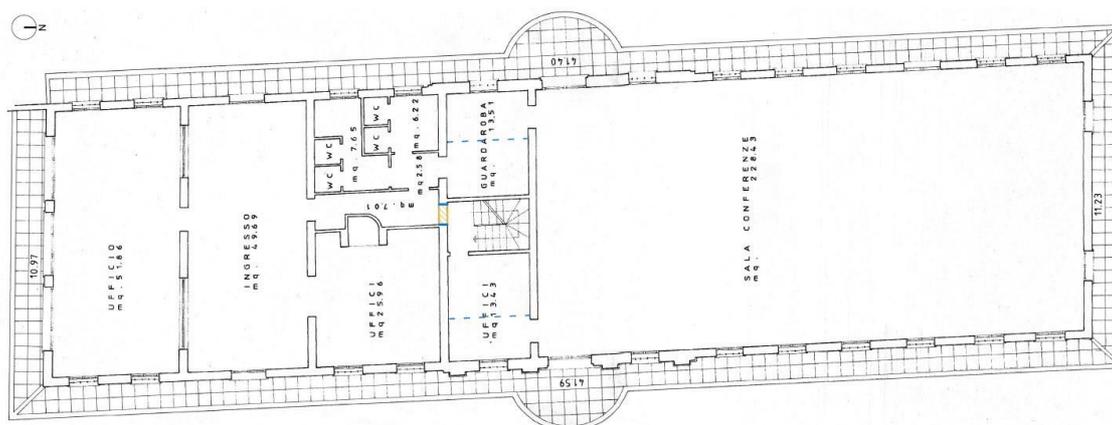
► 7.2) Barchessa Ovest

I primi edifici costruiti accanto alla villa furono le cantine e il granaio. A commissionare questi due blocchi fu, secondo alcune testimonianze, alla fine del XVI secolo, la famiglia Priuli. Un tempo le cantine erano molto frequentate e si animavano durante la vendemmia, riempiendosi di visitatori, allietati dalla fragranza delle uve e desiderosi di sorseggiare un po' di vino. Disposte simmetricamente rispetto alla villa, le foresterie (barchesse)

presentano una pianta rettangolare allungata e sviluppata in direzione nord-sud, su un unico livello. Esse si attestano con i lati corti verso sud in linea con la facciata principale dell'edificio padronale. La foresteria a est è l'unica completata fin da subito e utilizzata dai Grimani; per questo la corrispondente a ovest, omologa alla prima relativamente alle parti esterne, venne denominata nova. Si tratta, in realtà, più di una barchessa che non di una foresteria: fu utilizzata come deposito per attrezzi, stalla per cavalli, ripostiglio per la legna e altro. Solo con l'arrivo dei Paolazzi, dopo alterne vicissitudini, fu rinnovata prevedendone l'uso come appartamento. Attualmente vi trovano posto gli uffici del golf club e un ampio auditorium.



Barchessa Ovest – prospetto verso il parcheggio



Barchessa Ovest - Pianta Piano Terra

Il Piano Terra sviluppa la seguente Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.)

- sala conferenze

mq 228,43

- uffici;	mq	13,43
- guardaroba;	mq	13,51
- disimpegno	mq	2,56
- w.c.	mq	6,22
- w.c.	mq	7,65
- disimpegno	mq	7,01
- uffici;	mq	25,96
- ingresso;	mq	49,69
- ufficio;	mq	<u>51,86</u>
TOTALE	mq	406,32

Il Piano Primo sviluppa la seguente Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.)

- saletta	mq	7,04
- saletta	mq	<u>7,04</u>
TOTALE	mq	14,08

La **S.N.P.** complessiva del P.T. + P.1° = mq 406,32 + mq 14,08 = **mq 420**

Calcolo della Superficie Lorda (S.L.) del Piano terra:

$$[(m\ 11,23 + 10,97) : 2] \times [(m\ 41,40 + 41,59) : 2] = 11,10 \times 41,50 = mq\ 460,65$$

La **S.L.** complessiva del Piano Terra è di circa **mq 461**



Barchessa Ovest – sala convegni

Le finiture interne della Barchessa Ovest sono le seguenti:

Barchessa - Piano Terra con Hm = 5,95

<u>Struttura portante</u>	muratura portante (cm. 37) in mattoni e copertura a falde con capriate in legno a vista;
<u>Pareti esterne</u>	muratura in mattoni intonacati con finitura in spatolato, timpano centrale con decorazioni in fasce colorate e cornici in rilievo;
<u>Pareti interne</u>	in muratura intonacata con finitura in spatolato;
<u>Pavimentazione</u>	il salone è pavimentato con mattonelle in marmo posate con disegno alla palladiana bicolore, bianco Trani e rosso Verona;
<u>Ingresso / uffici</u>	adibito a reception/uffici per i soci del Golf Club;
<u>Copertura</u>	il tetto è realizzato con capriate in legno a quattro falde con timpano nella parte centrale dell'edificio; l'orditura del tetto è con travi principali e travi secondarie sulle quali sono posati i mattoni in laterizio a vista; soprastante massetto sul quale sono posati i coppi in terracotta risalenti all'epoca di costruzione; le grondaie sono in rame e di fornitura più recente;
<u>Serramenti esterni</u>	serramenti in legno con vetro camera e accessori in metallo cromato ottone, risalenti all'ultimo importante restauro, stato conservativo interno buono, esterno necessita intervento di manutenzione;
<u>Inferriate</u>	a protezione dei locali interni, sono state installate inferriate metalliche con decori in ferro battuto; nelle finestre le inferriate sono fisse, negli ingressi sono apribili verso l'esterno;
<u>Serramenti interni</u>	porte in legno con tamponamento in legno;
<u>Scala interna</u>	si sviluppa a due rampe con intermezzo gradini a ventaglio;
<u>Bagni</u>	sanitari in porcellana bianca;
<u>Pavimentazione bagni</u>	pavimenti e pareti parzialmente rivestite in piastrelle
<u>Porta ingresso</u>	in legno con apertura a due ante e parte superiore con arco a tutto sesto; protezioni con porte metalliche, decorate con elementi in ferro battuto;
<u>Soffitto</u>	con travi in legno a vista;
<u>Impianto elettrico</u>	sottotraccia con corpi illuminanti esterni a parete;
<u>Impianto termico</u>	autonomo con caldaia ubicata nel vano interrato e corpi riscaldanti (termosifoni) realizzati su disegno moderno ben integrato nel contesto storico;
<u>Impianto idrico-sanitario</u>	completo e funzionante;
<u>Impianto raffrescamento</u>	con pompa di calore e diffusori interni;
<u>Impianto di riscaldamento</u>	il locale termico è comune alla villa e alle due barchesse.

in allegato **H2** si riporta la documentazione fotografica.

► **7.3) Barchessa Est**

Dopo il 1620, i Priuli furono costretti a vendere molte delle loro proprietà tra cui la villa di

Martellago, che venne acquistata dai Grimani, una famiglia patrizia tra le più ricche e potenti della Serenissima. Venne ristrutturata dagli stessi Grimani agli inizi del XVIII secolo. In questo periodo vennero edificate le due barchesse, costruite con una disposizione poco comune nelle ville venete; quella a ovest adibita esclusivamente ad uso foresteria, i cui affreschi sono opera di Francesco Fontebasso (1707-1769), allievo di Sebastiano Ricci; quella a est, i cui interni sono dipinti da Francesco Zugno (1708-1787), che si allunga fino al “palazzetto”, una costruzione a forma di torre con sottoportico, celebre punto di ritrovo dei visitatori di un tempo, nel cui primo piano veniva offerto agli ospiti il caffè. Questa costruzione si unisce alle adiacenti cantine preesistenti (fine XVI sec) e all'estremità opposta termina con un'altra torre “colombara” a tre piani, collegata al granaio. La foresteria est presenta ambienti di notevole pregio artistico, con soffitti affrescati, decori a stucco sulle pareti e pavimenti in terrazzo alla veneziana, per queste caratteristiche è destinata ad ospitare eventi, cerimonie e banchetti. Sul soffitto della Sala della Biblioteca è affrescato un allegro Concerto in Villa con al centro la Virtù in trono. Nelle salette contigue sono rappresentati diversi temi allegorici: Fetonte chiede il carro ad Apollo, il Tempo scopre la Verità, l'Aurora, quest'ultima attribuita a Francesco Zugno.



Barchessa Est – sala biblioteca

La barchessa est, la meno manomessa, nel suo impianto originario constava di tre sale di rappresentanza e otto di abitazione, arricchite da stucchi e soffitti affrescati. Le figurazioni

pittoriche sono desunte dalla mitologia classica e attribuite per la maggior parte all'opera di Francesco Fontebasso, come descritto nella relazione di restauro elaborata dal Prof. Tiozzo in occasione dei lavori eseguiti nel 1974, con l'eccezione del dipinto raffigurante l'Aurora e Tritone, che sembra invece riconducibile a Francesco Zugno.



Barchessa Est – salotto con caminetto

Questi artisti ci riportano nell'ambiente che gravitava intorno al grande Tiepolo, come affermato dalla Bassi, che ipotizza come prototipo per il «soffitto della sala da ballo, ove numerosi suonatori affacciati si protendono dalla terrazza scorciata, ondulata e sinuosa», i «tiepoleschi affreschi di palazzo Labia» (Bassi 1987).

La barchessa si sviluppa con pianta rettangolare allungata, di solo piano terra e con orientamento in direzione nord-sud. Si attesta con il lato corto verso sud in linea con la facciata principale della villa padronale.



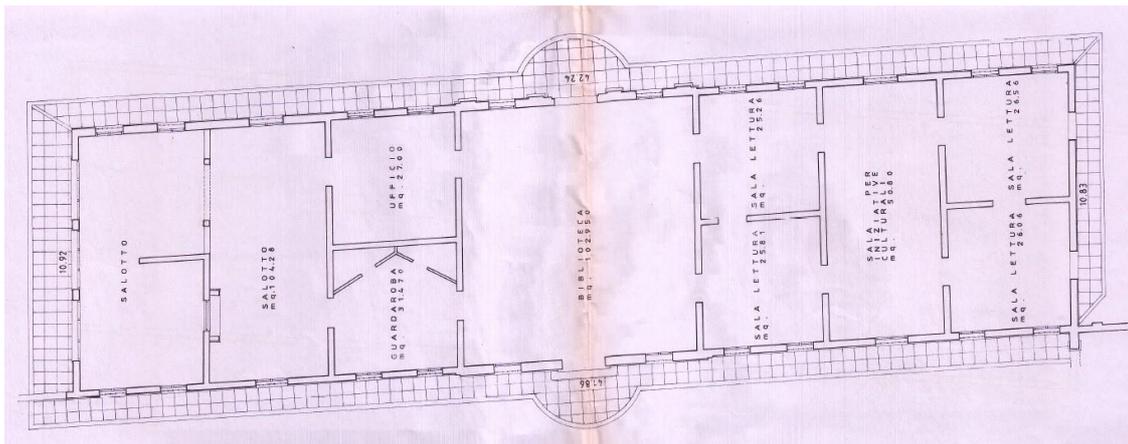
Barchessa Est – prospetto verso le cantine

La barchessa a est è l'unica completata fin da subito e utilizzata dai Grimani; conserva ancor oggi l'impianto funzionale dei locali tutti collegati tra loro con parte comunicante; senza l'uso di corridoi, com'era tipica dell'architettura del Settecento.

Dopo l'ultimo importante restauro l'edificio è stato destinato ad ospitare eventi, cerimonie e banchetti, grazie alle importanti sale decorate e impreziosite da magnifici e storici affreschi.



Barchessa Est – prospetto verso le cantine



Barchessa Est – Pianta Piano Terra

Il Piano Terra sviluppa la seguente Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.)

- sala lettura - 1	mq	26,06
- sala lettura - 2	mq	26,56
- sala per iniziative culturali;	mq	50,80
- sala lettura - 3	mq	25,81
- sala lettura - 4	mq	25,26
- biblioteca	mq	102,95
- guardaroba	mq	26,38
- w.c.	mq	4,50
- ufficio;	mq	27,00
- salotto - 1;	mq	50,29
- salotto - 2;	mq	53,81
TOTALE	mq	419,42

La **S.N.P.** complessiva del P.T. = **mq 419**

Calcolo della Superficie Lorda (S.L.) del Piano terra:

$$[(m\ 10,92 + 10,83) : 2] \times [(m\ 41,86 + 42,24) : 2] = 10,88 \times 42,05 = mq\ 457,50$$

La **S.L.** complessiva del Piano Terra è di circa **mq 458**

Le finiture interne della Barchessa Est sono le seguenti:

Barchessa - Piano Terra con H = 4,20 / H = 4,90

Struttura portante _____ muratura portante (cm. 37) in mattoni copertura a falde con

<u>Pareti esterne</u>	capriate in legno con contro-soffitto; muratura in mattoni intonacati con finitura in spatolato, timpano centrale con decorazioni in fasce colorate e cornici in rilievo;
<u>Pareti interne</u>	in muratura intonacata con stucchi, cornici e fasce colorate, finitura in spatolato;
<u>Pavimentazione</u>	alcune sale hanno pavimentato con mattonelle in marmo posate con disegno alla palladiana bicolore, bianco Trani e rosso Verona; altre sale hanno pavimento in marmo a macchia aperta; altri saloni hanno pavimento in terrazzo alla veneziana;
<u>Copertura</u>	il tetto è realizzato con capriate in legno a quattro falde con timpano nella parte centrale dell'edificio; l'orditura del tetto è con travi principali e travi secondarie sulle quali sono posati i mattoni in laterizio a vista; soprastante massetto sul quale sono posati i coppi in terracotta risalenti all'epoca di costruzione; le grondaie sono in rame e di fornitura più recente;
<u>Serramenti esterni</u>	serramenti in legno con vetro camera e accessori in metallo cromato ottone, risalenti all'ultimo importante restauro, stato conservativo interno buono, esterno necessita intervento di manutenzione;
<u>Inferriate</u>	a protezione dei locali interni, sono state installate inferriate metalliche con decori in ferro battuto; nelle finestre le inferriate sono fisse, negli ingressi sono apribili verso l'esterno;
<u>Serramenti interni</u>	porte in legno con tamponamento in legno;
<u>Bagni</u>	sanitari in porcellana bianca;
<u>Pavimentazione bagni</u>	pavimenti in marmo;
<u>Porta ingresso</u>	in legno con apertura a due ante e parte superiore con arco a tutto sesto; protezioni con porte metalliche, decorate con elementi in ferro battuto;
<u>Soffitto</u>	soffitto con struttura in travi di legno rivestite mediante contro-soffitto raccordato alle pareti con superficie curva (1/4 di cerchio); i soffitti sono decorati con affreschi storici delimitati da fasce, cornici e stucchi;
<u>Impianto elettrico</u>	sottotraccia con prese, deviatori e punti luce esterni a soffitto - lampadari in vetro soffiato;
<u>Impianto termico</u>	comune con la villa e la barchessa ovest, con caldaia ubicata nel vano interrato e corpi riscaldanti (termosifoni);
<u>Impianto idrico-sanitario</u>	completo e funzionante;
<u>Impianto raffrescamento</u>	con pompa di calore e diffusori interni;
<u>Impianto di riscaldamento</u>	il locale termico è comune alla villa e alle due barchesse.

in allegato **H3** si riporta la documentazione fotografica.

► 7.4) Ex Cantine

Il complesso della villa si sviluppa ulteriormente verso est-ovest negli annessi della parte orientale. Addossato all'angolo nord-orientale della barchessa est, il lungo edificio a due piani delle cantine e del granaio si dispone trasversalmente ad essa ed è delimitato alle estremità da due torri. Quella a ovest, denominata “palazzetto”, è costituita da un portico al piano terra e da altri sei vani distribuiti nei tre piani superiori.



Tre finestre rettangolari si aprono, sovrapposte lungo l'asse mediano verticale, al di sopra dell'arco ribassato che conduce nel portico a sud. Originariamente occupata dalla cucina padronale e dalle abitazioni per la servitù, alla fine dell'Ottocento le stanze risultano invece adibite a deposito. L'omologa torre all'estremità orientale non sembra essere mai stata utilizzata a fini abitativi e pare continuare il prospetto delle cantine al piano terra, con la semplice porta rettangolare e foro ovoidale sovrapposto. Il fabbricato della fattoria, perpendicolare a quello delle cantine, si attesta sul lato opposto a quello della foresteria ed è stato recentemente restaurato. Alla sua estremità meridionale si addossa la cappella gentilizia (oratorio), direttamente affacciata sulla strada Castellana.



Nelle immediate adiacenze della villa, oltre la barchessa sul lato est, si scorge il lungo edificio che ospitava le cantine al piano terra e il granaio al piano primo; l'edificio è cinquecentesco, ha pianta larga circa 10 metri e lunga circa 82 metri e risulta visibile anche dall'esterno della villa.

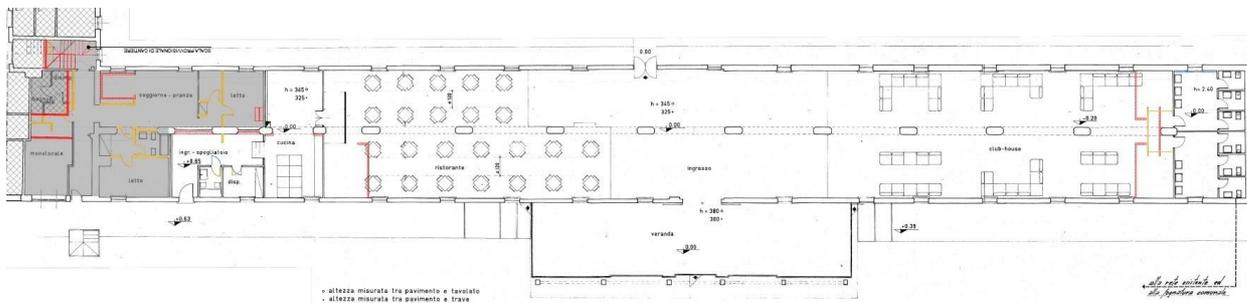
Un tempo le Cantine si animavano durante la vendemmia, riempiendosi di visitatori allietati dalla fragranza delle uve. Antiche vivaci decorazioni pittoriche raffiguranti scene di vendemmia si possono ammirare sulle pareti e sulle enormi botti di rovere poste in mostra all'interno dell'immobile.

Restaurate nel 1970 da Guerrino Bonaldo di Zero Branco, tali immagini ravvivano l'atmosfera, qualificando i locali e trasmettendo momenti storici vissuti in quei luoghi e un'ulteriore tocco di nobiltà agli eventi attualmente ospitati.



Celebre punto di ritrovo per i visitatori di un tempo era inoltre il Palazzetto, costruzione a forma di torre ancora esistente oltre la barchessa sul lato est della villa. Nell'atrio del Palazzetto si trovava un grande "mazenin" da caffè in legno. In un camerino al primo piano veniva servito agli ospiti, in preziose tazze di porcellana, il caffè e la cioccolata.

L'immobile si sviluppa su un vano principale utilizzato per eventi culturali, artistici, cene di gala, matrimoni, catering ecc., consta di una superficie di circa mq 550; nel lato nord si accede ad una ulteriore superficie di circa mq 125 delimitata da una veranda, che si presta alle diverse necessità degli eventi. Nel lato ovest sono concentrati i servizi igienici, mentre nel lato est si sviluppano gli spazi per la cucina, i magazzini, la dispensa ecc.



Ex cantine – pianta piano terra

Calcolo della Superficie Lorda (S.L.) del Piano terra:

$$m\ 82,11 \times m\ 9,90 = mq\ 812,89$$

La **S.L.** complessiva del Piano Terra è di circa **mq 813**

La **S.L.** della veranda è di **mq 125**.

Le finiture interne delle Ex-Cantine sono le seguenti:

Ex-Cantine - Piano Terra con H = 3,20 / 3,07

<u>Struttura portante</u>	muratura portante in mattoni e solai in legno con travature a vista;
<u>Pareti esterne</u>	muratura in mattoni intonacati.
<u>Pareti interne</u>	in muratura intonacata e tinteggiata;
<u>Pavimentazione</u>	il salone è pavimentato con tavolato in legno di abete; nella zona dedicata all'ingresso / ricevimento ospiti è in piastrelle;
<u>Pavimentazione bagni</u>	piastrelle e pareti parzialmente rivestite in piastrelle
<u>Bagni</u>	sanitari in porcellana bianca;
<u>Porte ingresso</u>	in legno con doghe, apertura a due ante e parte superiore finestrata;
<u>Serramenti esterni</u>	serramenti in legno con vetro camera;
<u>Serramenti interni</u>	porte in legno con pannelli laminati;
<u>Soffitto</u>	con travi in legno a vista e cornice perimetrale decorata sulla parte intonacata;
<u>Impianto elettrico</u>	sottotraccia con corpi illuminanti esterni a parete;
<u>Impianto termico</u>	autonomo con pompa di calore esterna;
<u>Impianto idrico-sanitario</u>	completo e funzionante;
<u>Impianto climatizzazione</u>	con pompa di calore e diffusori interni.

in allegato **H4** si riporta la documentazione fotografica.

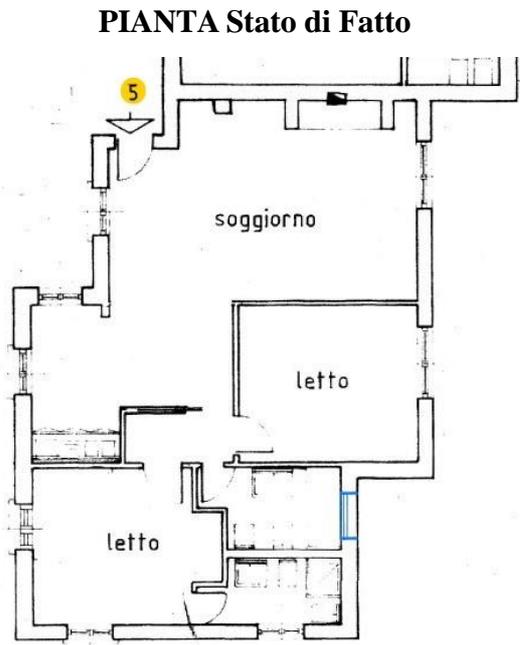
► 7.5) Appartamenti

Nella parte restante del piano terra e al piano primo delle ex cantine sono stati ricavati 21 alloggi (di cui 2 al grezzo) di piccolo taglio, da destinare a foresteria per gli ospiti del golf club. Gli appartamenti al piano primo sono accessibili da un corridoio comune con larghezza variabile, suddiviso in due parti con ingressi dedicati; il primo ingresso è posizionato in adiacenza alla torre ovest e l'altro sotto la torre est.

Le unità residenziali sono state parzialmente completate da molto tempo senza essere arredate, tuttavia a seguito di assenza di manutenzione dell'immobile, su diversi appartamenti sono presenti infiltrazioni meteoriche provenienti dalla copertura, causando anche distacco dei pavimenti in legno.

A miglior chiarimento, lo scrivente ritiene utile fornire la descrizione interna di ogni appartamento oggetto di stima con la configurazione dei vani prevista dal progetto autorizzato:

A1) Appartamento **Subalterno 5** – Piano terra



Si tratta di un appartamento costituito dai seguenti vani:

- soggiorno;
- angolo cottura;
- camera da letto 1;
- camera da letto 2;
- bagno 1;
- bagno 2;
- disimpegno.

Finiture:

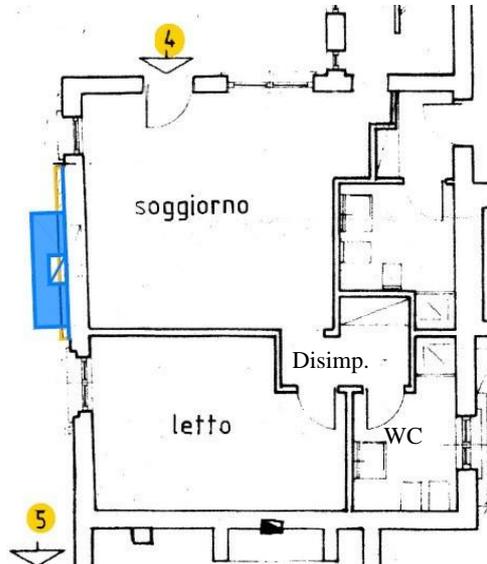
- Zona giorno e zona notte con pavimenti in piastrelle in cotto con vari formati.
- Bagni con pavimenti in piastrelle in cotto e rivestimenti parietali in piastrelle di gres, sanitari in porcellana di colore bianco.
- Soggiorno con caminetto a legna
- Serramenti in legno con vetrocamera e scuri di protezione in legno verniciato tipologia alla padovana.
- Portoncino ingresso in legno a doghe.
- Porte interne in legno tamburato e impiallacciato, serrature a maniglia tipo standard.
- Impianto elettrico tipo tradizionale con canalina sottotraccia e punti luce a parete e soffitto.
- Impianto di riscaldamento predisposto per due tipologie: elettrico e relativa ACS con boiler e a caldaia (terminali a termosifoni) e relativa produzione di ACS;
- Soffitto di copertura a due falde con travi in legno e formelle in laterizio.

Superficie catastale mq 76

in allegato **H5** si riporta la documentazione fotografica.

A2) Appartamento **Subalterno 6** – Piano terra

PIANTA Stato di Fatto



Si tratta di un appartamento costituito dai seguenti vani:

- soggiorno;
- angolo cottura;
- camera da letto;
- bagno;
- disimpegno.

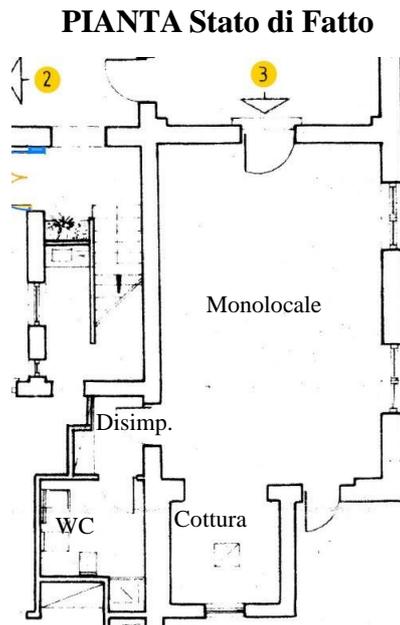
Finiture:

- Zona giorno e zona notte con pavimenti in piastrelle in cotto con formato commerciale.
- Bagno con pavimento in piastrelle in cotto e rivestimenti parietali in piastrelle di gres, sanitari in porcellana di colore bianco.
- Soggiorno con caminetto a legna
- Serramenti in legno con vetrocamera e scuri di protezione in legno verniciato tipologia alla padovana.
- Portoncino ingresso in legno a doghe.
- Porte interne in legno tamburato e impiallacciato, serrature a maniglia tipo standard.
- Impianto elettrico tipo tradizionale con canalina sottotraccia e punti luce a parete e soffitto.
- Impianto di riscaldamento predisposto per due tipologie: elettrico e relativa ACS con boiler e a caldaia (terminali a termosifoni) e relativa produzione di ACS;
- Soffitto con travi in legno

Superficie catastale mq 43

in allegato **H6** si riporta la documentazione fotografica.

A3) Appartamento **Subalterno 7** – Piano terra



Si tratta di un appartamento costituito dai seguenti vani:

- monolocale;
- angolo cottura;
- bagno;
- disimpegno.

Finiture:

- Monolocale con pavimento in piastrelle in cotto con formato commerciale.
- Bagno con pavimento in piastrelle in cotto e rivestimenti parietali in piastrelle di gres, sanitari in porcellana di colore bianco.
- Serramenti in legno con vetrocamera e scuri di protezione in legno verniciato tipologia alla padovana.
- Portoncino ingresso in legno a doghe.
- Porte interne in legno tamburato e impiallacciato, serrature a maniglia tipo standard.
- Impianto elettrico tipo tradizionale con canalina sottotraccia e punti luce a parete e soffitto.
- Impianto di riscaldamento predisposto per due tipologie: elettrico e relativa ACS con boiler e a caldaia (terminali a termosifoni) e relativa produzione di ACS;

Superficie catastale mq 50

in allegato **H7** si riporta la documentazione fotografica.

A4) Appartamento **Subalterno 17** – Piano terra

PIANTA Stato di Fatto



Si segnala che rispetto alla documentazione edilizia di cui alla C.I.L.A. relativa all'atto ricognitivo e sanatoria del Dicembre 2021 sono state evidenziate nella seguente pianta alcune discrepanze evidenziate in colore rosso.

Si tratta di un appartamento costituito dai seguenti vani:

- soggiorno;
- angolo cottura;
- camera da letto
- bagno.

Finiture:

- Zona giorno e zona notte con pavimenti in legno.
- Bagn con pavimento in piastrelle in cotto e rivestimenti parietali in piastrelle di gres, sanitari in porcellana di colore bianco.
- Serramenti in legno con vetrocamera e scuri di protezione in legno verniciato tipologia alla padovana.
- Portoncino ingresso in legno a doghe.
- Porte interne in legno tamburato e impiallacciato, serrature a maniglia tipo standard.
- Impianto elettrico tipo tradizionale con canalina sottotraccia e punti luce a parete e soffitto.
- Impianto di riscaldamento predisposto per due tipologie: elettrico e relativa ACS con boiler e a caldaia (terminali a termosifoni) e relativa produzione di ACS;
- Soffitto con travi in legno.

Superficie catastale mq 74

in allegato **H8** si riporta la documentazione fotografica.

A5) Appartamento **Subalterno 8** – Piano Primo

PIANTA Stato di Fatto



Si tratta di un appartamento costituito dai seguenti vani:

- soggiorno;
- cucina (muri senza rivestimento piastrelle);
- camera da letto;
- bagno.

Finiture:

- Zona giorno e zona notte con pavimenti in piastrelle in cotto con vari formati.
- Bagni con pavimenti in piastrelle in cotto e rivestimenti parietali in piastrelle di gres, sanitari in porcellana di colore bianco.
- Serramenti in legno con vetrocamera e scuri di protezione in legno verniciato tipologia alla padovana.
- Porte interne in legno tamburato e impiallacciato, serrature a maniglia tipo standard.
- Impianto elettrico tipo tradizionale con canalina sottotraccia e punti luce a parete e soffitto.
- Impianto di riscaldamento predisposto per due tipologie: elettrico e relativa ACS con boiler e a caldaia (terminali a termosifoni) e relativa produzione di ACS;.
- Soffitto con travi in legno.

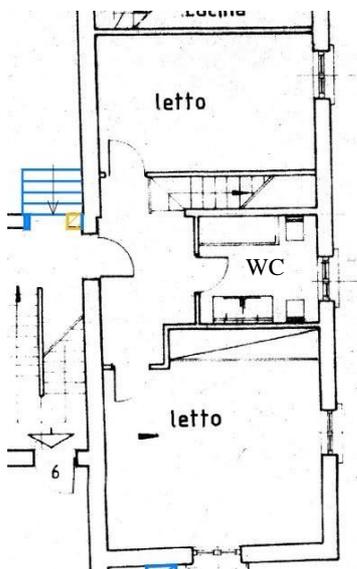
Superficie catastale mq 53

in allegato **H9** si riporta la documentazione fotografica.

A6) Appartamento **Subalterno 9** – Piano Primo e Piano Secondo

PIANTA Stato di Fatto

Pianta Piano primo



Pianta Piano secondo



Si tratta di un appartamento costituito dai seguenti vani distribuiti su due piani:

- soggiorno;
- cucina;
- camera da letto 1;
- camera da letto 2;
- bagno.

Finiture:

- Zona giorno e zona notte con pavimenti in piastrelle in cotto con vari formati.
- Bagno con pavimento in piastrelle in cotto e rivestimenti parietali in piastrelle di gres, sanitari in porcellana di colore bianco.
- Serramenti in legno con vetrocamera e scuri di protezione in legno verniciato tipologia alla padovana.
- Porte interne in legno tamburato e impiallacciato, serrature a maniglia tipo standard.
- Impianto elettrico tipo tradizionale con canalina sottotraccia e punti luce a parete e soffitto.
- Impianto di riscaldamento predisposto per due tipologie: elettrico e relativa ACS con boiler e a caldaia (terminali a termosifoni) e relativa produzione di ACS;
- Soffitto di copertura a due falde con travi in legno e formelle in laterizio al piano secondo e soffitto con travi in legno al piano primo.

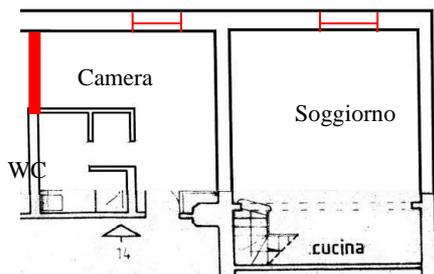
Superficie catastale mq 109

in allegato **H10** si riporta la documentazione fotografica.

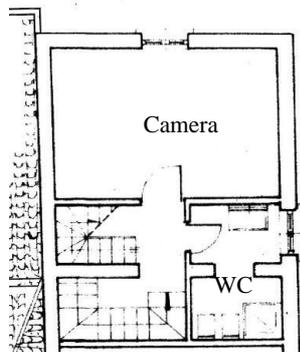
A7) Appartamento **Subalterno 10** – Piano Primo, Piano Secondo e Piano Terzo

PIANTA Stato di Fatto

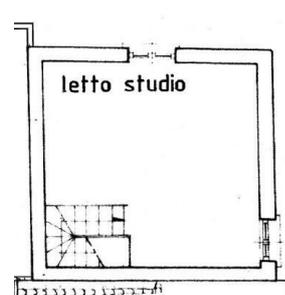
Pianta Piano primo



Pianta Piano secondo



Pianta Piano terzo



Si tratta di un appartamento costituito dai seguenti vani distribuiti su tre piani:

- soggiorno;
- cucina;
- camera da letto 1 al piano primo;
- camera da letto 2 al piano secondo;
- bagno 1 al piano primo;
- bagno 2 al piano secondo;
- camera da letto 3/studio al piano terzo.

Finiture:

- Zona giorno e zona notte con pavimenti in piastrelle in cotto con vari formati.
- Bagni con pavimenti in piastrelle in cotto e rivestimenti parietali in piastrelle di gres, sanitari in porcellana di colore bianco.
- Serramenti in legno con vetrocamera e scuri di protezione in legno verniciato tipologia alla padovana.
- Porte interne in legno tamburato e impiallacciato, serrature a maniglia tipo standard.
- Impianto elettrico tipo tradizionale con canalina sottotraccia e punti luce a parete e soffitto.
- Impianto di riscaldamento predisposto per due tipologie: elettrico e relativa ACS con boiler e a caldaia (terminali a termosifoni) e relativa produzione di ACS;
- Soffitto con travi in legno.

Superficie catastale mq 99

in allegato **H11** si riporta la documentazione fotografica.

A8) Appartamento **Subalterno 16** – Piano Secondo

PIANTA Stato di Fatto



Si tratta di un appartamento costituito dai seguenti vani:

- soggiorno;
- cucina;
- camera da letto;
- bagno.

Finiture:

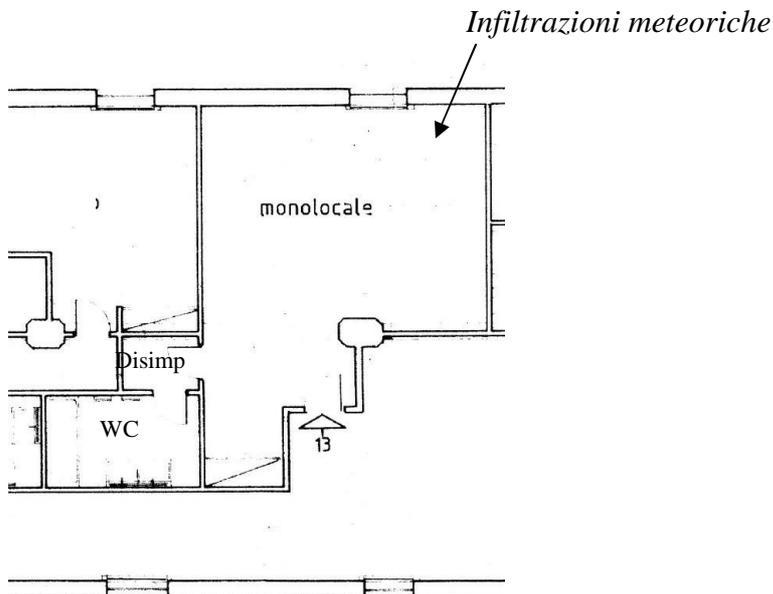
- Zona giorno e zona notte con pavimenti in piastrelle in cotto con vari formati.
- Bagni con pavimenti in piastrelle in cotto e rivestimenti parietali in piastrelle di gres, sanitari in porcellana di colore bianco.
- Serramenti in legno con vetrocamera e scuri di protezione in legno verniciato tipologia alla padovana.
- Porte interne in legno tamburato e impiallacciata, serrature a maniglia tipo standard.
- Impianto elettrico tipo tradizionale con canalino sottotraccia e punti luce a parete e soffitto.
- Impianto di riscaldamento predisposto per due tipologie: elettrico e relativa ACS con boiler e a caldaia (terminali a termosifoni) e relativa produzione di ACS;
- Soffitto con travi in legno.

Superficie catastale mq 53

in allegato **H12** si riporta la documentazione fotografica.

A9) Appartamento **Subalterno 11** – Piano Primo

PIANTA Stato di Fatto



Si tratta di un appartamento costituito dai seguenti vani:

- monolocale;
- bagno;
- disimpegno.

Finiture:

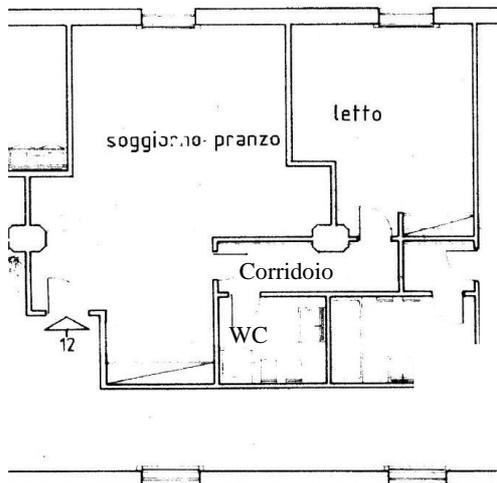
- Zona giorno/notte con pavimento in legno.
- Bagno con pavimento e rivestimenti parietali in piastrelle di gres, sanitari in porcellana di colore bianco.
- Serramenti in legno con vetrocamera.
- Porte interne in legno tamburato e impiallacciato, serrature a maniglia tipo standard.
- Impianto elettrico tipo tradizionale con canalina sottotraccia e punti luce a parete e soffitto.
- Impianto di riscaldamento predisposto per due tipologie: elettrico e relativa ACS con boiler e a caldaia (terminali a termosifoni) e relativa produzione di ACS;.
- Soffitto di copertura a due falde con travi in legno e formelle in laterizio.

Superficie catastale mq 43

in allegato **H13** si riporta la documentazione fotografica.

A10) Appartamento **Subalterno 12** – Piano Primo

PIANTA Stato di Fatto



Si tratta di un appartamento costituito dai seguenti vani:

- soggiorno;
- camera da letto;
- corridoio;
- bagno.

Finiture:

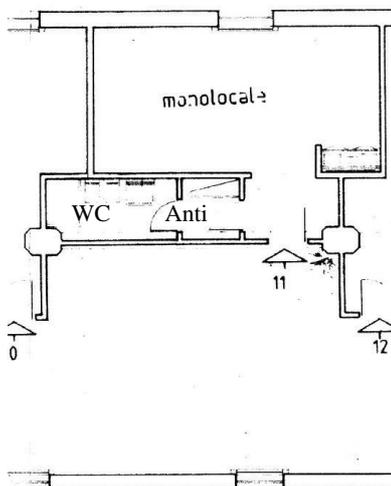
- Zona giorno e notte con pavimento in legno.
- Bagno con pavimento e rivestimenti parietali in piastrelle di gres, sanitari in porcellana di colore bianco.
- Serramenti in legno con vetrocamera.
- Porte interne in legno tamburato e impiallacciato, serrature a maniglia tipo standard.
- Impianto elettrico tipo tradizionale con canalina sottotraccia e punti luce a parete e soffitto.
- Impianto di riscaldamento predisposto per due tipologie: elettrico e relativa ACS con boiler e a caldaia (terminali a termosifoni) e relativa produzione di ACS;.
- Soffitto di copertura a due falde con travi in legno e formelle in laterizio.

Superficie catastale mq 64

in allegato **H14** si riporta la documentazione fotografica.

A11) Appartamento **Subalterno 13** – Piano Primo

PIANTA Stato di Fatto



Si tratta di un appartamento costituito dai seguenti vani:

- monolocale;
- antibagno;
- bagno.

Finiture:

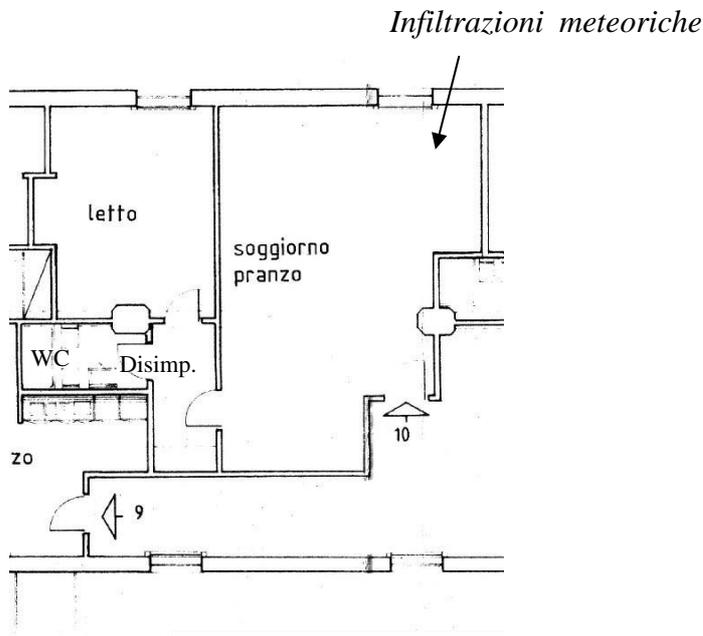
- Zona giorno/notte con pavimento in legno.
- Bagno con pavimento e rivestimenti parietali in piastrelle di gres, sanitari in porcellana di colore bianco.
- Serramenti in legno con vetrocamera.
- Porte interne in legno tamburato e impiallacciato, serrature a maniglia tipo standard.
- Impianto elettrico tipo tradizionale con canalina sottotraccia e punti luce a parete e soffitto.
- Impianto di riscaldamento predisposto per due tipologie: elettrico e relativa ACS con boiler e a caldaia (terminali a termosifoni) e relativa produzione di ACS;
- Soffitto di copertura a due falde con travi in legno e formelle in laterizio.

Superficie catastale mq 29

in allegato **H15** si riporta la documentazione fotografica.

A12) Appartamento **Subalterno 14** – Piano Primo

PIANTA Stato di Fatto



Si tratta di un appartamento costituito dai seguenti vani:

- soggiorno;
- camera da letto;
- bagno;
- disimpegno.

Finiture:

- Zona giorno e notte con pavimento in legno.
- Bagno con pavimento e rivestimenti parietali in piastrelle di gres, sanitari in porcellana di colore bianco.
- Serramenti in legno con vetrocamera.
- Porte interne in legno tamburato e impiallacciato, serrature a maniglia tipo standard.
- Impianto elettrico tipo tradizionale con canalina sottotraccia e punti luce a parete e soffitto.
- Impianto di riscaldamento predisposto per due tipologie: elettrico e relativa ACS con boiler e a caldaia (terminali a termosifoni) e relativa produzione di ACS;
- Soffitto di copertura a due falde con travi in legno e formelle in laterizio.

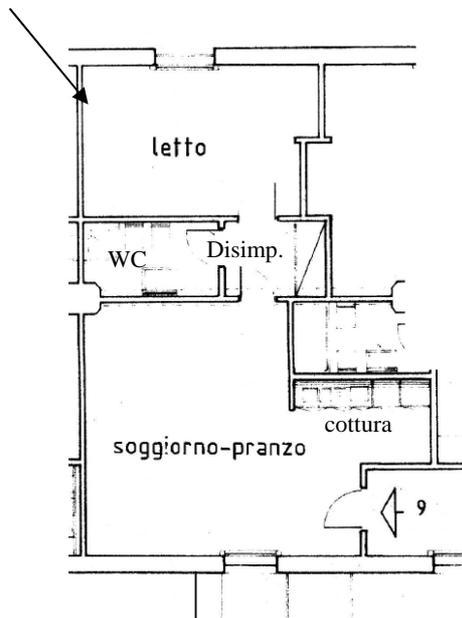
Superficie catastale mq 63

in allegato **H16** si riporta la documentazione fotografica.

A13) Appartamento **Subalterno 15** – Piano Primo

PIANTA Stato di Fatto

Infiltrazioni meteoriche



Si tratta di un appartamento costituito dai seguenti vani:

- soggiorno;
- angolo cottura;
- camera da letto;
- bagno;
- disimpegno.

Finiture:

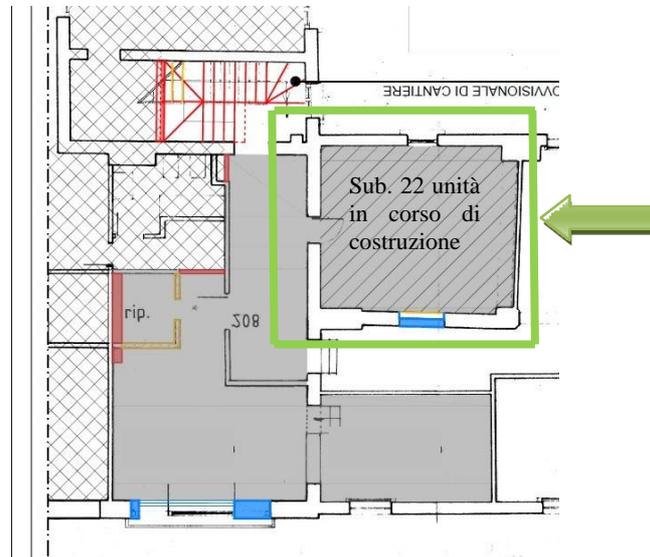
- Zona giorno e notte con pavimento in legno.
- Bagno con pavimento e rivestimenti parietali in piastrelle di gres, sanitari in porcellana di colore bianco.
- Serramenti in legno con vetrocamera.
- Porte interne in legno tamburato e impiallacciato, serrature a maniglia tipo standard.
- Impianto elettrico tipo tradizionale con canalina sottotraccia e punti luce a parete e soffitto.
- Impianto di riscaldamento predisposto per due tipologie: elettrico e relativa ACS con boiler e a caldaia (terminali a termosifoni) e relativa produzione di ACS;
- Soffitto di copertura a due falde con travi in legno e formelle in laterizio.

Superficie catastale mq 49

in allegato **H17** si riporta la documentazione fotografica.

A14) Appartamento **Subalterno 22** – Piano Primo

PIANTA Stato di Fatto



Unità in corso di costruzione con pavimento in cemento liscio e porzioni di soppalco in legno con travi e tavolato in legno a vista, non definiti strutturalmente e in stato precario.



Vista del vano al piano primo

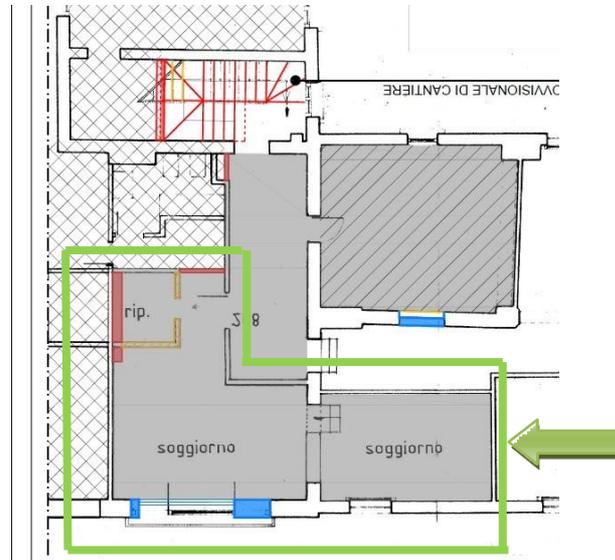


Vista dei soppalchi

in allegato **H18** si riporta la documentazione fotografica.

A15) Appartamento **Subalterno 59** – Piano Primo

PIANTA Stato di Fatto



Unità in corso di costruzione con pavimento in cemento liscio e porzioni di soppalco in legno con travi e tavolato in legno a vista, non definiti strutturalmente e in stato precario.



Soggiorno rialzato

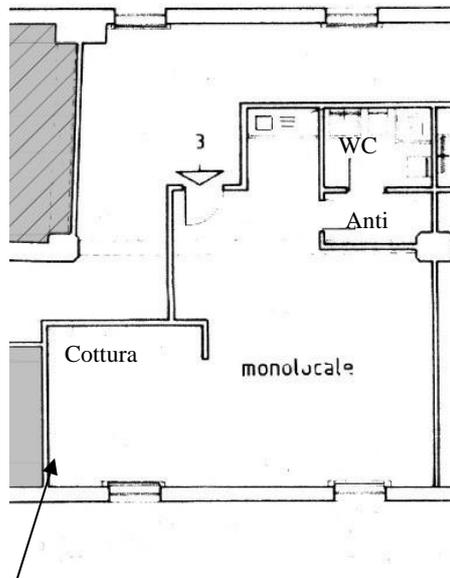


Soggiorno ribassato

in allegato **H19** si riporta la documentazione fotografica.

A16) Appartamento **Subalterno 24** – Piano Primo

PIANTA Stato di Fatto



Infiltrazioni meteoriche

Si tratta di un appartamento costituito dai seguenti vani:

- monolocale;
- antibagno;
- bagno;
- angolo cottura.

Finiture:

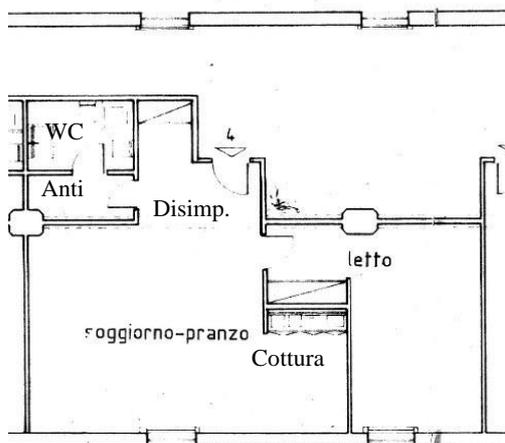
- Zona giorno/notte con pavimento in legno.
- Bagno con pavimento e rivestimenti parietali in piastrelle di gres, sanitari in porcellana di colore bianco.
- Serramenti in legno con vetrocamera.
- Porte interne in legno tamburato e impiallacciato, serrature a maniglia tipo standard.
- Impianto elettrico tipo tradizionale con canalina sottotraccia e punti luce a parete e soffitto.
- Impianto di riscaldamento predisposto per due tipologie: elettrico e relativa ACS con boiler e a caldaia (terminali a termosifoni) e relativa produzione di ACS;
- Soffitto di copertura a due falde con travi in legno e formelle in laterizio.

Superficie catastale mq 48

in allegato **H20** si riporta la documentazione fotografica.

A17) Appartamento **Subalterno 25** – Piano Primo

PIANTA Stato di Fatto



Si tratta di un appartamento costituito dai seguenti vani:

- soggiorno;
- camera da letto;
- angolo cottura;
- disimpegno;
- antibagno;
- bagno.

Finiture:

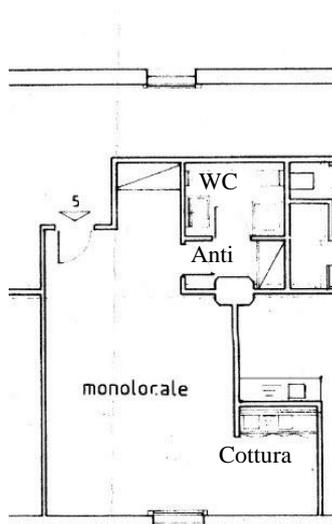
- Zona giorno e notte con pavimento in legno.
- Bagno con pavimento e rivestimenti parietali in piastrelle di gres, sanitari in porcellana di colore bianco.
- Serramenti in legno con vetrocamera.
- Porte interne in legno tamburato e impiallacciato, serrature a maniglia tipo standard.
- Impianto elettrico tipo tradizionale con canalino sottotraccia e punti luce a parete e soffitto.
- Impianto di riscaldamento predisposto per due tipologie: elettrico e relativa ACS con boiler e a caldaia (terminali a termosifoni) e relativa produzione di ACS;
- Soffitto di copertura a due falde con travi in legno e formelle in laterizio.

Superficie catastale mq 67

in allegato **H21** si riporta la documentazione fotografica.

A18) Appartamento **Subalterno 26** – Piano Primo

PIANTA Stato di Fatto



Si tratta di un appartamento costituito dai seguenti vani:

- monolocale;
- angolo cottura;
- antibagno;
- bagno.

Finiture:

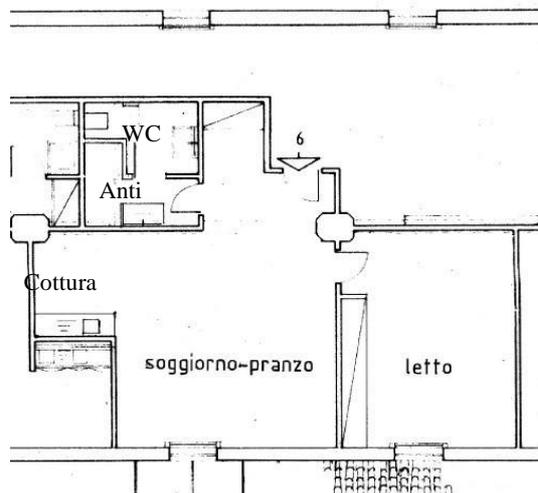
- Zona giorno/notte con pavimento in legno.
- Bagno con pavimento e rivestimenti parietali in piastrelle di gres, sanitari in porcellana di colore bianco.
- Serramenti in legno con vetrocamera.
- Porte interne in legno tamburato e impiallacciato, serrature a maniglia tipo standard.
- Impianto elettrico tipo tradizionale con canalina sottotraccia e punti luce a parete e soffitto.
- Impianto di riscaldamento predisposto per due tipologie: elettrico e relativa ACS con boiler e a caldaia (terminali a termosifoni) e relativa produzione di ACS;.
- Soffitto di copertura a due falde con travi in legno e formelle in laterizio.

Superficie catastale mq 41

in allegato **H22** si riporta la documentazione fotografica.

A19) Appartamento **Subalterno 27** – Piano Primo

PIANTA Stato di Fatto



Si tratta di un appartamento costituito dai seguenti vani:

- soggiorno;
- camera da letto;
- angolo cottura;
- antibagno;
- bagno.

Finiture:

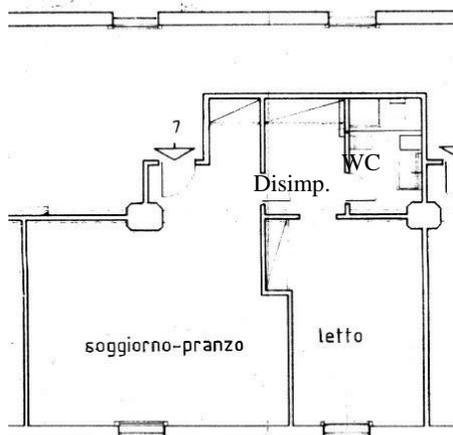
- Zona giorno e notte con pavimento in legno.
- Bagno con pavimento e rivestimenti parietali in piastrelle di gres, sanitari in porcellana di colore bianco.
- Serramenti in legno con vetrocamera.
- Porte interne in legno tamburato e impiallacciato, serrature a maniglia tipo standard.
- Impianto elettrico tipo tradizionale con canalino sottotraccia e punti luce a parete e soffitto.
- Impianto di riscaldamento predisposto per due tipologie: elettrico e relativa ACS con boiler e a caldaia (terminali a termosifoni) e relativa produzione di ACS;
- Soffitto di copertura a due falde con travi in legno e formelle in laterizio.

Superficie catastale mq 65

in allegato **H23** si riporta la documentazione fotografica.

A20) Appartamento **Subalterno 28** – Piano Primo

PIANTA Stato di Fatto



Si tratta di un appartamento costituito dai seguenti vani:

- soggiorno;
- camera da letto;
- bagno;
- disimpegno.

Finiture:

- Zona giorno e notte con pavimento in legno.
- Bagno con pavimento e rivestimenti parietali in piastrelle di gres, sanitari in porcellana di colore bianco.
- Serramenti in legno con vetrocamera.
- Porte interne in legno tamburato e impiallacciato, serrature a maniglia tipo standard.
- Impianto elettrico tipo tradizionale con canalina sottotraccia e punti luce a parete e soffitto.
- Impianto di riscaldamento predisposto per due tipologie: elettrico e relativa ACS con boiler e a caldaia (terminali a termosifoni) e relativa produzione di ACS;
- Soffitto di copertura a due falde con travi in legno e formelle in laterizio.

Superficie catastale mq 66

in allegato **H24** si riporta la documentazione fotografica.

A21) Appartamento **Subalterno 29** – Piano Primo

PIANTA Stato di Fatto



Si tratta di un appartamento costituito dai seguenti vani:

- soggiorno;
- camera da letto;
- bagno;
- disimpegno.

Finiture:

- Zona giorno e notte con pavimento in legno.
- Bagno con pavimento e rivestimenti parietali in piastrelle di gres, sanitari in porcellana di colore bianco.
- Serramenti in legno con vetrocamera.
- Porte interne in legno tamburato e impiallacciato, serrature a maniglia tipo standard.
- Impianto elettrico tipo tradizionale con canalina sottotraccia e punti luce a parete e soffitto.
- Impianto di riscaldamento predisposto per due tipologie: elettrico e relativa ACS con boiler e a caldaia (terminali a termosifoni) e relativa produzione di ACS;.
- Soffitto di copertura a due falde con travi in legno e formelle in laterizio.

Superficie catastale mq 57

in allegato **H25** si riporta la documentazione fotografica.

► 7.6) Cappella gentilizia della villa

Di proprietà della fallita società --- omissis ---, risultava anche la Cappella gentilizia della villa – Oratorio di Sant’Innocenzo costruito a partire dal 1770.

Con atto di transazione tra il Comune di Martellago, il fallimento della società --- omissis --- e la società --- omissis ---, datato 18/05/2001 S.P. rep. n. 3077 e registrato a Mestre il 31/05/2001 al n. 1210 Serie 2 (si veda allegato **E20**), concernente l’annullamento delle convenzioni del 1985 e del 1991 e l’insinuazione del Comune nel passivo del fallimento della Società --- omissis ---, si stabilisce che al Comune di Martellago si concede in uso l’Oratorio della Villa Grimani Morosini sino al 18 maggio 2035, rimanendo a carico del Comune gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro dell’immobile e dei suoi arredi, con ricavo di un centro servizi culturali al suo interno.

Con Convenzione del 18/12/2007, stipulata presso il Notaio Roberto Paone e registrata a Padova il 27/12/2007 al n. 25788, tra il Comune di Martellago e la Banca Santo Stefano Credito Cooperativo, contenente le clausole e i patti, si stabilisce la cessione da parte del Comune di un’area di proprietà comunale in cambio del restauro dell’Oratorio, si veda allegato **E21**;

inoltre:

- l’art. 4 della suddetta convenzione prevede che la Banca Santo Stefano esegua a propria cura i lavori di restauro della chiesetta, finanziando l’intervento fino alla concorrenza della spesa di € 400.000,00;
- l’art. 4 della stessa convenzione prevede che anche il Comune di Martellago finanzi l’opera di restauro fino alla concorrenza della spesa di € 250.000,00;
- in seguito a maggiori costi per i lavori di restauro, gli incrementi vengano così ripartiti: € 32.000,00 a carico del Comune di Martellago (pertanto € 282.000,00) ed € 8.601,81 a carico della Banca Santo Stefano (pertanto € 408.601,81).

In data 30/03/2010 con prot. n. 8080 l’Arch. Gianni Rigo, in qualità di progettista e direttore lavori, ha depositato in Comune di Martellago il certificato di regolare esecuzione

dei lavori di restauro conservativo della Chiesetta di S. Innocenzo. In allegato **E23** si riporta nel dettaglio la Delibera della Giunta Comunale n. 169 del 01/07/2008.

In data 08/10/2010 con rep. n. 23342 è stato rilasciato dal Comune di Martellago il Certificato di Agibilità n. 86, relativo alla Chiesetta intitolata a S. Innocenzo Martire, si veda allegato **E24**.

DESCRIZIONE

Una prima cappella gentilizia fu costruita dai Priuli intorno al 1571. L'attuale edificio è frutto della ricostruzione avvenuta nella seconda metà del Settecento, su lascito di Alvise Grimani, e commissionata probabilmente all'architetto Paolo Rossi. L'oratorio fu dedicato al SS. Salvatore, la cui festività ricorre il 6 agosto (Trasfigurazione). Fino al 1836 la chiesetta fu officiata da un sacerdote Mansionario.

All'interno dell'edificio si trovano ben sette altari, sui quali sono disposte alcune pale del XVII secolo, restaurate dal pittore veneziano Viviani su commissione della contessa Loredana Morosini Gattemburg, ultima erede dei Grimani. Tali opere raffigurano i santi maggiormente venerati nella tradizione della chiesa veneta e di Martellago in particolare: nel primo altare a destra dedicato a Sant'Antonio, è raffigurato il celebre santo orante. Il secondo altare a destra è dedicato alla Madonna del Rosario, la cui devozione è molto radicata nella tradizione di Martellago: ogni anno, in occasione della festività della Madonna del Rosario (7 ottobre), tutto il paese si anima in una grande sagra paesana, culminante in una processione con la statua della Madonna nel centro cittadino. Nel terzo altare troviamo una pala raffigurante San Gaetano da Thiene, grande esempio di carità e spiritualità della Chiesa impegnata nel '500 nella Riforma. Sull'altar maggiore è raffigurata la Trasfigurazione, che tuttavia nel corso del restauro ottocentesco a cura del Viviani, ha subito una radicale trasformazione. Durante la Settimana Santa sull'altar maggiore veniva esposta una preziosa reliquia della SS. Spina. All'interno dell'oratorio, negli altari di sinistra sono raffigurati San Francesco d'Assisi e San Domenico, la Deposizione dalla croce, San Raffaele e Tobia, quest'ultimo attestante la devozione all'Angelo Custode diffusa nel Veneto. Alle pareti della cappella si trovano inoltre alcuni dipinti raffiguranti

l'Annunciazione, San Giovanni Battista nel deserto, la Pentecoste. Dal 1671 l'oratorio conservò le spoglie di San Innocenzo martire, traslate successivamente nella chiesa parrocchiale. La venerazione per questo santo è attestata in vari documenti a Martellago. Nel paese si celebrava la festa di San Innocenzo la quarta domenica di settembre, e nell'occasione veniva offerto un pranzo ai preti nella villa Grimani, a cui partecipavano numerosi amici e conoscenti della famiglia. All'interno dell'oratorio sono sepolti Antonio Grimani (m. 1775) e Loredana Morosini Gattemburg, quest'ultima scomparsa prematuramente nel 1816.



Eleganti paraste scandiscono ritmicamente la facciata, completata da un timpano triangolare e impreziosita da due nicchie con statue di santi, anch'esse coerenti con il gusto del periodo. Vi si sovrappongono riquadri destinati a iscrizioni. Le paraste sostengono un architrave modanato e sporgente, come quello in sommità della porta di ingresso, e il

timpano, con foro circolare nel centro, è sottolineato da una cornice con forte aggetto e piatti dentelli nella parte inferiore. Lo stemma dei Grimani trova posto sopra la porta. Anche il piccolo campanile a struttura quadrata, chiaroscurata dalle lunghe archeeggiature, la cella con la graziosa bifora sormontata da un piccolo timpano e la cupola emisferica, sul tamburo ottagonale, rispecchiano “modi” tipici degli anni in cui l’oratorio fu costruito.

Le finiture della Cappella Gentilizia (Oratorio di S. Innocenzo) sono:

<u>Struttura portante</u>	muratura portante in mattoni di laterizio e soffitto a volta di botte;
<u>Pavimentazione</u>	in piastre di marmo bi-colore;
<u>Serramenti esterni</u>	serramenti in legno con vetro senza prestazioni termiche;
<u>Serramenti interni</u>	in legno;
<u>Pareti</u>	muratura intonacata;
<u>Impianto elettrico</u>	canaline sottotraccia con corpi illuminanti esterni.
<u>Impianto riscaldamento</u>	caldaia a gas.

Consistenza della Cappella Gentilizia ora adibita a “centro servizi culturali”

- la Superfici Catastale è di circa **mq 231**;
- la Consistenza Catastale è di **m³ 1.144**.

in allegato **H26** si riporta la documentazione fotografica.

Complesso sportivo commerciale

Il complesso commerciale è noto principalmente per l’importante campo da golf, costruito verso la fine degli anni ’80, caratterizzato dalla presenza di un tracciato con 18 buche più un secondo tracciato con 9 buche, sviluppato su una superficie di circa 70 ettari, dove insistono edifici storici e di nuova costruzione come il ristorante, il bar, lo spogliatoio per i soci, il deposito e il magazzino per le attrezzature del golf, le piscine e i campi da tennis.

► 7.7) Campo da Golf

Il campo da golf è il primo dei tre campi progettati in Italia alla fine degli anni ‘80 ad opera del celebre campione di Golf Arnold Palmer, noto progettista di campi da golf nel mondo. Il campo è stato realizzato su terreni in precedenza destinati a uso agricolo, mediante opere

di sbancamento, drenaggio, esecuzione di laghetti artificiali, e piantumazione di essenze arboree selezionate. Tutta l'area è ricoperta con tappeto erboso mantenuto in buono stato grazie a un impianto di irrigazione efficiente e manutenzione periodica del personale preposto. Il campo da golf è dotato di due tracciati, il primo denominato "champion" consta di 18 buche; il secondo definito "executive" è caratterizzato da 9 buche. La peculiarità del campo viene data dall'abbondanza di ostacoli d'acqua creati dai laghi artificiali che interessano ben 12 delle 18 buche, dalla consistente presenza di grandi bunker all'americana, dagli aspetti tecnici e dalla piacevolezza del paesaggio circostante che lo annoverano fra i migliori campi da competizione realizzati in Italia.

DESCRIZIONE

Il campo da golf, situato a 12 metri s.l.m., si compone di 18 buche, per una lunghezza di metri 6.350 par 72 [ogni buca ha un "numero di colpi previsto" chiamato par : si tratta del numero di colpi che un giocatore professionista impiega, mediamente, per terminare la buca stessa e questo numero dipende dalla sua lunghezza] più 9 buche di metri 1.240 par 28 e di un edificio adibito a club house oltre ad altri edifici adibiti a magazzini e ricovero attrezzi, stazione di pompaggio e fabbricati rurali. L'accesso al campo da golf è posizionato di fronte a Piazza Vittoria direttamente dalla Via Castellana, si entra così nel parcheggio e alla club house della struttura; da quest'ultima, posta in posizione baricentrica rispetto all'intero complesso immobiliare, si diramano gli stradelli, percorribili con i cart, che conducono alle 18 buche del percorso principale, denominato "champion" e al secondo percorso definito "executive", caratterizzato da 9 buche .

Le 18 buche si snodano lungo un tracciato immerso nella vegetazione, caratterizzato da vari laghetti artificiali e lievi avvallamenti, che si alternano con le poche strutture artificiali che completano il complesso; ogni buca è servita da un impianto automatico di irrigazione.



In prossimità della Club House, struttura che accoglie la quasi totalità dei servizi, è ubicato il parcheggio del Club, gli spogliatoi, il deposito delle attrezzature da gioco, il bar, il ristorante, le tre piscine, i campi da tennis, il campo pratica, la sala congressi, ecc.

Nel complesso golfistico sono state ricavate ampie superfici per formare circa otto laghi artificiali, tutti comunicanti tra loro mediante condotte interrato, e con approvvigionamento idrico dal vicino fiume Dese, ubicato nel confine Nord. I laghi hanno una doppia funzione: da un lato sono infatti elementi tipici del complesso golfistico, ma nello stesso tempo servono come bacini di accumulo dell'acqua necessaria all'irrigazione delle superfici del campo da gioco, raccogliendo, sia l'acqua superficiale sia l'acqua dal fiume Dese. I laghi sono collegati tra di loro da una conduttura attraverso la quale l'acqua viene convogliata in una stazione di pompaggio, che consente di irrigare tutti i campi di gioco.



Nelle immediate vicinanze della Club House, sono dislocate le attrezzature di supporto alla pratica sportiva; dallo stradello di accesso alla Club House, si accede anche alle piscine, al tennis, al campo pratica, putting green e pitching green illuminati, calcetto, pro-shop, sala congressi ecc.

Nell'angolo nord-est del campo da golf sono ubicati gli edifici a supporto delle attività manutentive della struttura golfistica, e sono insediati una piccola officina per le manutenzioni dei cart, i locali per le attrezzature inerenti lo sfalcio dell'erba e relative manutenzioni del verde (siepi, alberi ecc.), magazzini per stoccaggio fertilizzanti per giardini, locali per il personale dipendente (giardinieri) per spogliatoi, pausa pranzo ecc.

Il campo da golf può essere definito come un grande parco naturale, dove le 18+9 buche rappresentano semplicemente un percorso opportunamente modificato, soprattutto per quello che riguarda la vegetazione e il profilo altimetrico del suolo, per renderlo idoneo alla pratica golfistica. Ognuna delle buche si compone, secondo la terminologia del gergo golfistico, di tee [*l'area di partenza di ogni singola buca*], pista, putting green [*parte del tappeto erboso accuratamente rasato per permettere il rotolamento della palla nella buca*]; a questi settori fondamentali si affiancano altri elementi artificiali che costituiscono degli ostacoli per il gioco, quali bunker [*banco di sabbia di piccole dimensioni, che costituisce un ostacolo*] e laghi, presenti lungo alcune buche e in posizione variabile.



La preparazione del campo da golf ha comportato le seguenti lavorazioni:

1. scavo generale di sbancamento dell'area;
2. scavo in sezione ampia per la formazione dei laghi / laghetti artificiali;
3. sagomatura e modellazione del terreno;
4. riposizionamento del terreno vegetale;
5. condotte interrate per il drenaggio delle piste, dei tee, dei putting green;
6. condotte profonde per il collegamento dei laghi e approvvigionamento idrico dal fiume Dese;
7. costruzione dei green;
8. costruzione dei bunker;
9. costruzione dei tee;
10. costruzione dell'impianto di irrigazione automatico;
11. semina del manto erboso;
12. piantumazioni.

La superficie fondiaria del complesso immobiliare viene così suddivisa in funzione delle rispettive destinazioni:

- giardino monumentale circa 25.300 mq;
- campo da golf circa 650.000 mq
- altre aree circa 247.000 mq

Complessivamente la superficie scoperta e coperta è di circa 70 ettari.

Parte integrante del campo da golf è il campo pratica di ampia estensione, composto da diverse postazioni di tiro lungo, previste per poter facilitare la pratica a seconda delle diverse condizioni meteorologiche. Il campo pratica si compone di:

- un pitching green per i tiri di avvicinamento al putting green;
- un putting green per il tiro in buca.

Alcune postazioni sono scoperte mentre altre sono protette da una tettoia.

Si segnala la presenza di una tettoia costruita a ridosso del Mappale 86 (di altra proprietà) a servizio del campo prova, autorizzata con C.E. N. 108 in data 07/07/1986.

Al centro dell'area adibita a golf è stata installata la centrale di pompaggio per alimentare la rete di irrigazione del campo; ai fini della mitigazione del manufatto nel contesto sportivo e paesaggistico l'impianto è stato inserito all'interno di una duna artificiale ricoperta da vegetazione, in allegato **H27** si riporta la documentazione fotografica.

► **7.8) Edificio Nord**

Nel settore nord-est del campo da golf vi sono dei fabbricati che non sono interessati direttamente dalle piste da gioco, pertanto è stato mantenuto il loro stato originario. Gli edifici sono costituiti da:

- un ex fabbricato rurale (Subalterno 74) originariamente utilizzato in due funzioni distinte, da una parte la stalla, il ricovero animali, e il fienile; dall'altra la residenza; si sviluppa in tre piani fuori terra, si trova in scadente stato manutentivo; in una porzione al piano terra sono stati ricavati dei servizi per il personale dipendente quali lo spogliatoio, una mensa e servizi igienici; la ex stalla è attualmente adibita a deposito materiali e attrezzature; le rimanenti porzioni dell'edificio al piano primo e secondo, non sono agibili e le strutture portanti in legno sono in precario stato di conservazione;



ex fabbricato rurale – vista nord



ex fabbricato rurale vista sud

la superficie catastale dell'immobile di cui al Sub. 74 è di mq 650;

- un edificio a uso magazzini e tettoia (Subalterno 77) realizzato con muri in cemento armato e copertura piana impermeabilizzata con guaina catramata, composto da due vani, uno adibito a officina manutenzioni e l'altro a magazzino; nel lato ovest c'è una tettoia realizzata con struttura metallica e copertura con pannelli tipo monopanel; la superficie lorda dei magazzini è circa di mq 117; la tettoia ha una superficie di mq 28;

- un ex porcilaia (Subalterno 77) costituita da un edificio a pianta rettangolare larga circa 7 metri e lunga circa 30 metri attualmente adibita a ricovero mezzi agricoli e attrezzature per la manutenzione del campo da golf e deposito concimi; la superficie lorda del fabbricato è di circa mq 210;



edificio a magazzini e tettoia



ex porcilaia ora ricovero mezzi ecc.

in allegato **H28** si riporta la documentazione fotografica.

► **7.9) Ristorante – Bar – Spogliatoi, ecc.**

Lo storico compendio immobiliare, formato da villa, barchesse, ex cantine, appartamenti, parco, cappella gentilizia e giardino storico, comprende anche il centro sportivo costituito da vari fabbricati di recente costruzione con attrezzature commerciali e sportive, posti ad ovest del parco storico della villa. Di fronte alla barchessa ovest si estende perpendicolarmente un fabbricato principale adibito a ristorante e bar, e un fabbricato

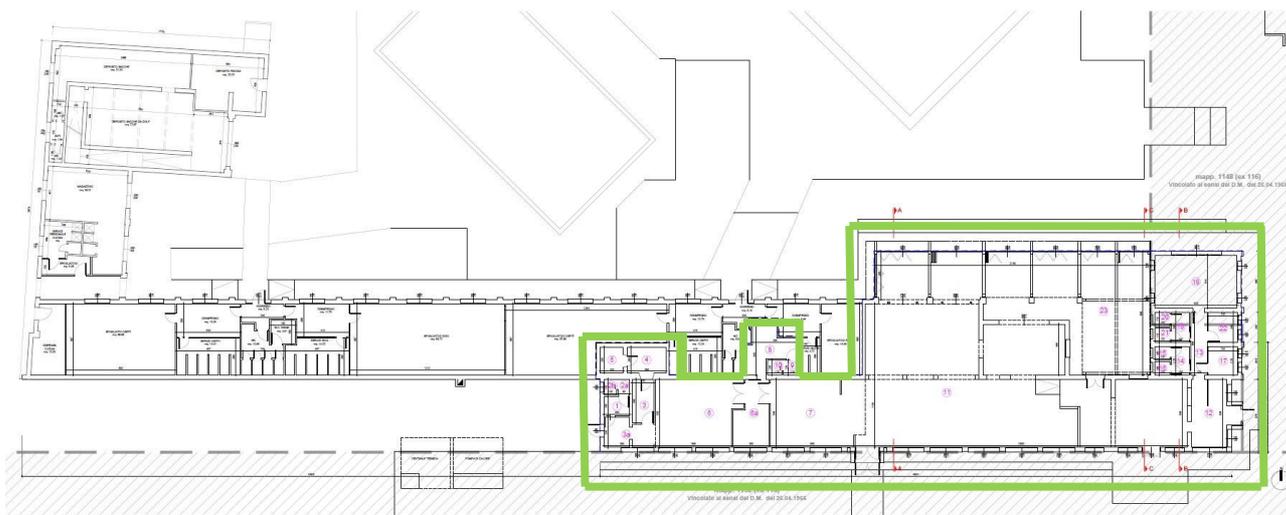
secondario destinato a servizi vari e spazi commerciali.



Vista aerea del centro sportivo commerciale

Il complesso edilizio è ubicato tra l'area a parcheggio degli ospiti del golf club e il campo da golf, in posizione visibile dalla via Castellana. Al suo interno sono inseriti il ristorante, il bar, la pizzeria, la cucina, gli spogliatoi dei soci del golf club suddivisi tra uomini e donne e quelli dedicati agli ospiti, i servizi igienici, i magazzini, il deposito sacche da golf, e la veranda a servizio delle piscine. L'edificio nel suo insieme si sviluppa in pianta per una lunghezza di circa m 100 con larghezza massima di m 16 nella zona ristorante e una larghezza minima di m 6 nella porzione a spogliatoi del golf.

Il fabbricato si sviluppa, nell'estremità ovest, con pianta a L collegandosi con un'altra porzione di edificio adibito a deposito sacche da golf, composto da due piani fuori terra, collegati tra loro da una rampa interna. Nel fronte nord dell'immobile si affaccia l'area scoperta annessa al centro sportivo che ospita le piscine scoperte, il solarium e i campi da tennis. La posizione dell'edificio consente un facile collegamento con la barchessa ovest, dotata di uno spazio per congressi e altri eventi, permettendo così agli ospiti della barchessa ovest di fruire dei servizi del bar, ristorante ecc.



A) Il Ristorante-Bar-Pizzeria sviluppano le seguenti Superfici Nette di Pavimento (S.N.P.)

1) spogliatoio	mq	3,00
2a) anti	mq	1,12
2b) bagno	mq	1,25
3a) dispensa	mq	6,05
3b) ingresso	mq	8,57
4) frigo	mq	6,04
5) cella	mq	3,69
6) cucina	mq	31,86
6a) lavaggio stoviglie	mq	12,80
7) pizzeria	mq	9,60
8) spogliatoio	mq	9,90
9) anti	mq	1,38
10) bagno	mq	1,38
11) sala ristorante / bar	mq	220,00
12) ingresso	mq	14,85
13) disimpegno	mq	6,00
14) anti	mq	3,26
15) w.c.	mq	1,26
16) w.c.	mq	1,26
17) w.c. disabili	mq	5,17
18) bar piscina	mq	26,70
19) anti	mq	3,26
20) w.c.	mq	1,38
21) w.c.	mq	1,38
22) magazzino	mq	5,52
23 veranda	mq	<u>131,40</u>

TOTALE mq 518,08

La **S.N.P.** complessiva del P.T. = **mq 518**

Calcolo della Superficie Lorda (S.L.) del Piano terra adibita a Ristorante-Bar-Pizzeria

1) m 28,80 x m 15,80 =	mq	455,04
2) m 1,00 x m 12,20 =	mq	12,20
3) m 15,20 x m 6,00 =	mq	91,20
4) m 8,50 x m 5,50 =	<u>mq</u>	<u>46,75</u>
TOTALE	mq	605,19

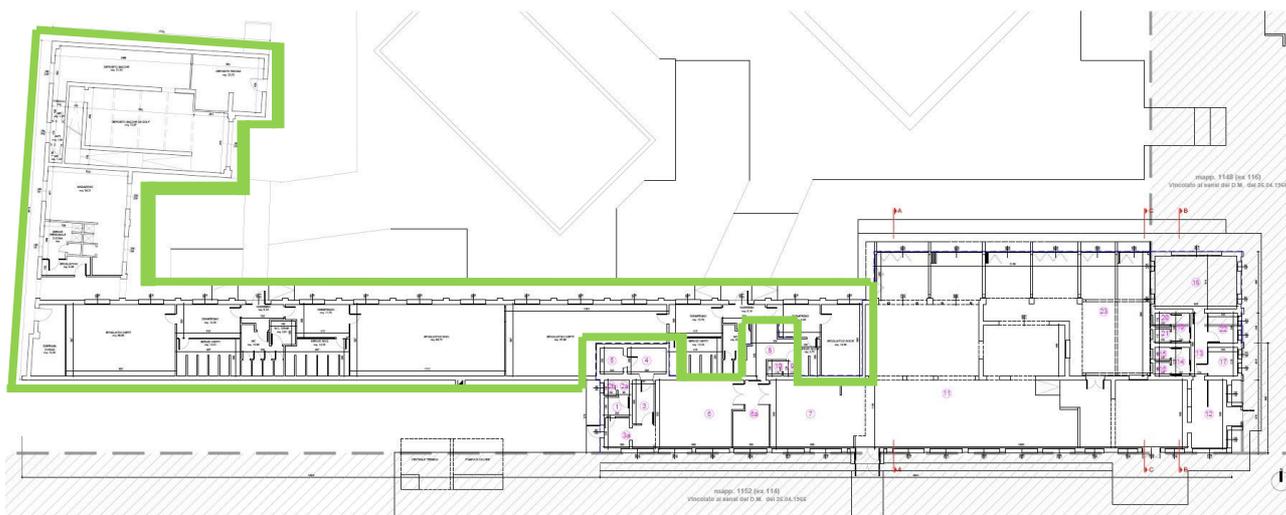
La Superficie Lorda della porzione commerciale dell' immobile adibita a Ristorante - Bar - Pizzeria è: **S.L. = mq 605**

Le finiture interne del Ristorante / Bar / Pizzeria sono le seguen

Piano Terra con Hm = 2,90 / 3,25 / 2,65 / 3,77

<u>Struttura portante</u>	muratura portante in mattoni e solai in legno con travature a vista;
<u>Pareti esterne</u>	muratura in mattoni intonacati.
<u>Pareti interne</u>	in muratura intonacata e tinteggiata e/o cartongesso;
<u>Pavimentazione</u>	il bar / ristorante è pavimentato con piastrelle a imitazione del legno; nella zona dedicata all'ingresso / ricevimento ospiti è in piastrelle;
<u>Pavimentazione bagni</u>	piastrelle e pareti parzialmente rivestite in piastrelle
<u>Bagni</u>	sanitari in porcellana bianca;
<u>Porte ingresso</u>	parte più vecchia in legno, nella zona più recente (ampliamento) in alluminio verniciato bianco;
<u>Serramenti esterni</u>	serramenti in legno con vetro camera; nella zona più recente (ampliamento) in alluminio verniciato bianco;
<u>Serramenti interni</u>	porte in legno con pannelli laminati;
<u>Soffitto</u>	con travi in legno a vista verniciate colore bianco;
<u>Impianto elettrico</u>	sottotraccia con corpi illuminanti esterni a parete;
<u>Impianto termico</u>	autonomo con centrale termica su vano interrato e integrato con pompa di calore esterna;
<u>Impianto idrico-sanitario</u>	completo e funzionante;
<u>Impianto climatizzazione</u>	con pompa di calore e diffusori interni.

.....o.....



B) Gli Spogliatoi – Magazzino – Depositi – Servizi igienici sviluppano le seguenti Superfici Nette di Pavimento (S.N.P.)

1) spogliatoio socie	mq	18,36
2) servizi soci	mq	4,72
3) disimpegno	mq	9,46
4) ingresso	mq	5,18
5) wc	mq	6,84
6) disimpegno	mq	10,79
7) servizi ospiti	mq	12,24
8) spogliatoio ospiti	mq	57,86
9) spogliatoio soci	mq	68,72
10) servizi soci	mq	14,22
11) disimpegno	mq	11,75
12) ingresso	mq	5,23
13) wc disabili	mq	3,91
14) wc	mq	10,85
15) servizi ospiti	mq	14,41
16) disimpegno	mq	13,25
17) spogliatoio ospiti	mq	66,85
18) dispensa cucina	mq	13,20
19) spogliatoio	mq	5,08
20) magazzino	mq	38,21
21) wc	mq	1,43
22) anti-wc	mq	1,84
23) wc	mq	1,57
24) deposito sacche da golf	mq	72,67
25) deposito piscina	mq	23,70
26) deposito sacche da golf	mq	31,34
27) servizi personale cucina	mq	8,70

28) deposito sacche da golf	mq	55,04
29) deposito sacche da golf	<u>mq</u>	<u>37,80</u>
TOTALE	mq	625,22

La **S.N.P.** complessiva del P.T. = **mq 625**

Calcolo della Superficie Lorda (S.L.) del Piano terra adibita a Ristorante-Bar-Pizzeria

➤ Piano Terra

1) + m 65,10 x m 6,30 =	mq	455,04 +
2) - m 5,50 x m 2,50 =	mq	12,20 -
3) - m 3,64 x 4,05 =	mq	14,74 -
3) + [m (10,50 + 10,20) : 2] x m 7,00 =	mq	72,45 +
4) + m 14,70 x m 9,85 =	<u>mq</u>	<u>144,70 +</u>
TOTALE	mq	645,25

➤ Piano Primo

5) + m 5,50 x m 5,00 =	mq	27,50 +
6) + m 8,50 x 8,30 =	mq	70,55 +
7) + m 2,70 x 4,50 =	<u>mq</u>	<u>12,15 +</u>
TOTALE	mq	110,20

La Superficie Lorda della porzione dell'immobile adibita a Spogliatoi, Deposito, servizi è:
mq 645,25 + mq 110,20 = **S.L. mq 755**

RIEPILOGO CONSISTENZE

A) La porzione del centro sportivo a uso **ristorante, bar, pizzeria**, consta delle seguenti superfici:

○ Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.)	mq	518
● Superficie Lorda (S.L.)	mq	605

B) La porzione del centro sportivo a uso **spogliatoi, depositi, ecc.**, consta delle seguenti superfici:

○ Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.)	mq	625
● Superficie Lorda (S.L.)	mq	755

.....o

A corredo del centro sportivo si evidenzia che sono presenti due **campi da tennis** e **tre piscine**. I campi da tennis hanno misure regolamentari e insistono su un'area di dimensioni m 36,50 x m 36,50 di complessivi mq 1.332; sono delimitati da recinzione in rete metallica di opportuna altezza al fine di impedire alle palle da tennis di uscire dal perimetro dell'area; è presente anche l'impianto di illuminazione con appositi fari installati su pali in ferro.

Le piscine sono tre di cui una isolata e due sono parzialmente sovrapposte ma con altezze diverse; le piscine hanno dimensioni diverse, sono rettangolari e hanno le seguenti misure:

- Piscina A - m 20 x m 9;
- Piscina B - m 25 x 12,50;
- Piscina C - m 20,00 x 12,50;

si evidenzia che una zona della piscina C è occupata con una superficie a forma di triangolo isoscele (due lati uguali) della piscina B; avendo le due piscine due altezze diverse della vasche risultano unite ma non comunicanti tra loro. Le piscine sono dotate di un vano interrato adibito a locale pompe e depurazione.

Nel lato sud dell'immobile Ristorante, antistante l'uscita del locale cucina c'è un vano interrato, accessibile da una scala protetta, dove è stata installata la centrale termica.

Parco

L'ampio parco della Villa, di circa 25.000 mq, costituisce un esempio di allestimento paesaggistico di stile inglese con alberi centenari.

L'area scoperta adibita a parco, essendo inserita sul decreto di vincolo monumentale, verrà, ai fini della presente valutazione, considerata pertinenziale alla Villa e alle due barchesse in esame: pertanto il suo valore sarà compreso all'interno delle stime delle unità immobiliari; in allegato **H29** si riporta la documentazione fotografica.

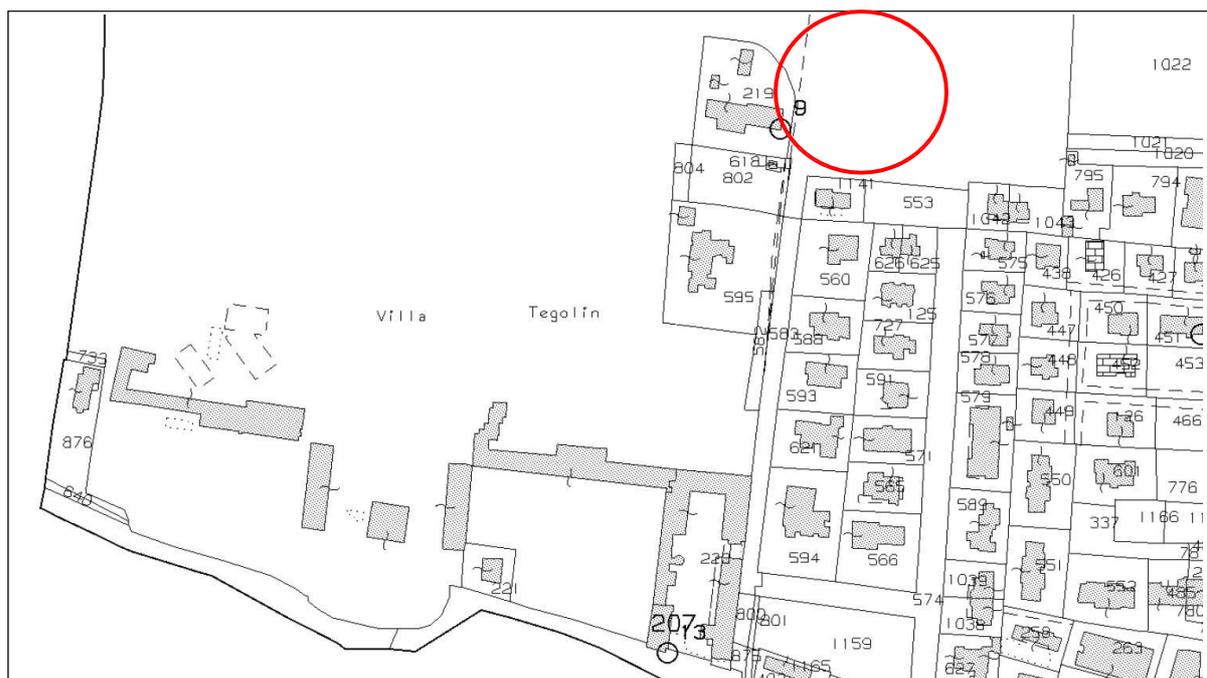
► 7.10) Terreno edificabile

A nord-est del compendio immobiliare si trova un'area di circa mq 4.553, accessibile tramite la Via Mario Paolazzi, classificata dal P.R.G. – P.I. del Comune di Martellago in

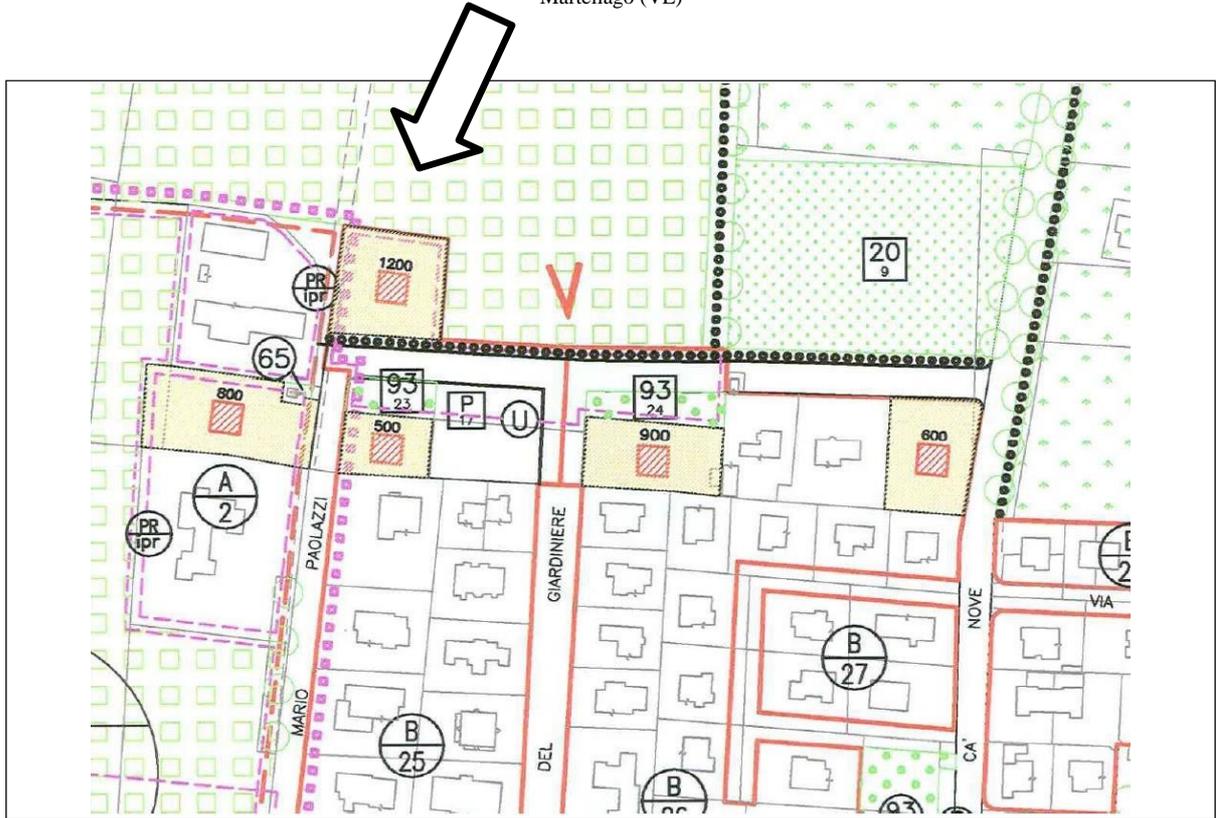
Zona Territoriale Omogenea **B**, residenziale di completamento, di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del P.I. approvato. Nella suddetta area insiste un lotto edificabile con volumetria prevista di **1.200 mc**, soggetto a Intervento Edilizio Unitario ai sensi dell'art. 33, comma 6° delle N.T.O. del P.I. approvato per la Zona Territoriale Omogenea B.25 e B.26 di Martellago.

L'area non è identificata catastalmente in quanto non è mai stato eseguito il frazionamento per scorporare tale superficie dal Mappale 206.

In allegato **H30** si riporta la documentazione fotografica.



Stralcio della planimetria catastale con evidenziata la posizione del Terreno Edificabile



Stralcio del P.R.G. - P.I. con indicato il lotto edificabile



Vista aerea con indicata la posizione del terreno edificabile

8) Dotazione di impianti tecnologici

8.1 – Villa

Si riepilogano qui di seguito le dotazioni impiantistiche complessive:

- impianto idrico: ad adduzione diretta dall'acquedotto comunale;
- impianto elettrico e f.m.: completo ma non verificata la conformità;
- impianto telefonico: non presente;
- impianto di condizionamento: presente ma non verificato il funzionamento;
- impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria: esistente ma da verificare;
- impianto contro le scariche atmosferiche: non verificato;
- impianto antincendio: non esistente;
- ascensore esistente, realizzato negli anni 80 / 90, e da verificare;

Le dotazioni impiantistiche appaiono in generale sufficienti, tuttavia non è stata eseguita una indagine per verificare lo stato di funzionamento e conformità alla vigente normativa.

8.2 – Barchessa Ovest e Barchessa Est

Le unità immobiliari sono state ristrutturate nel 1990 e gli impianti denotano una certa obsolescenza sia funzionale sia tecnologica; sono presenti in ciascuna unità:

- impianto idrico: ad adduzione diretta dall'acquedotto comunale;
- impianto elettrico e forza motrice;
- impianto telefonico: esistente ma non verificato;
- impianto di condizionamento: presente ma non verificato;
- impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria: esistente ma non verificato;
- impianto contro le scariche atmosferiche: non verificato;
- impianto antincendio: non esistente.

Le dotazioni impiantistiche appaiono funzionanti ma in generale di livello sufficiente, tuttavia non è stata eseguita una indagine per verificare lo stato di funzionamento e conformità alla vigente normativa.

8.3 – Cappella gentilizia – Oratorio

- impianto elettrico limitatamente all'illuminazione; impianto di riscaldamento.

8.4 – Ex Cantine

- impianto idrico: ad adduzione diretta dall'acquedotto comunale;

- impianto elettrico e forza motrice.

8.5 – Appartamenti

- impianto idrico: ad adduzione diretta dall'acquedotto comunale, da verificare collegamento;

- Impianto riscaldamento: da verificare

- impianto elettrico e forza motrice: da verificare.

8.6 – Bar / Ristorante / Spogliatoi

- impianto idrico: ad adduzione diretta dall'acquedotto comunale;

- Impianto riscaldamento: con caldaia a gas ubicato nel vano interrato;

- impianto elettrico e forza motrice.

9) Atti di provenienza – Transazione

Il complesso immobiliare è pervenuto alla società --- OMISSIS --- in forza dei seguenti atti notarili:

- Verbale di Assemblea – Conferimento in società - datato 29/12/2021 rep. n. 24.628 e racc. n. 13.255 del Notaio Francesca Bonvicini di Vicenza (VI), trascritto a Venezia in data 03/01/2022 ai nn. R.G. 82 e R.P. 58, si veda in allegato C1 la copia dell'atto notarile.

- Atto di Specificazione datato 14/03/2016 rep. n. 42.305 e racc. n. 17.635 del Notaio Ernesto Marciano di Noale (VE), trascritto a Venezia in data 30/03/2016 ai nn. R.G. 9399 e R.P. 6416 – Rettifica in data 30/03/2016 ai nn. R.G. 6418 e R.P. 9401 – Rettifica in data 05/04/2016 ai nn. R.G. 10119 e R.P. 6907, si veda in allegato C2 la copia dell'atto notarile.

A margine della nota si rilevano le seguenti Trascrizioni:

Trascrizione n. 23109 del 2014.

Trascrizione n. 349 del 2016;

Trascrizione n. 5770 del 2016.

- Atto di Fusione per incorporazione datato 28/12/2015 rep. n. 42.096 e racc. n. 17.486 del Notaio Ernesto Marciano di Noale (VE), trascritto a Venezia in data 11/01/2016 ai nn. R.G. 530 e R.P. 348 – R.G. 531 e R.P. 349, si veda in allegato C3 la copia dell'atto notarile.
A margine della nota si rileva la seguente Trascrizione:

Trascrizione n. 6907 del 05/04/2016.

- Atto di Fusione di società per incorporazione datato 10/12/2015 rep. n. 42.032 e racc. n. 17.435 del Notaio Ernesto Marciano di Noale (VE), trascritto a Venezia in data 23/12/2015 ai nn. R.G. 36636 e R.P. 25252, si veda allegato C4.

- Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645 – ter c.c. datato 12/12/2014 rep. n. 41.120 e racc. n. 16873 del Notaio Ernesto Marciano di Noale (VE), si veda allegato C5.

A margine della nota si rilevano le seguenti Annotazioni / Rettifiche:

Trascrizione del 21/03/2016 nn. R.G. 8423 e R.P. 5770;

Annotazione del 30/03/2016 nn. R.G. 9344 e R.P. 1383;

Annotazione del 15/04/2016 nn. R.G. 11394 e R.P. 1722.

- Atto di destinazione da parte di società datato 12/12/2014 rep. n. 41.118 e racc. n. 16.871 del Notaio Ernesto Marciano di Noale (VE), trascritto a Venezia in data 23/12/2014 ai nn. R.G. 32302 e R.P. 23109, si veda in allegato C6 la copia dell'atto notarile.

A margine della nota si rilevano le seguenti Annotazioni / Trascrizioni:

Annotazione n. 1385 del 30/03/2016;

Trascrizione n. 6418 del 30/03/2016;

Annotazione n. 1721 del 15/04/2016.

- Atto di espropriazione per pubblica utilità datato 19/09/2011 rep. n. 457 del Commissario Delegato Viabilità di Mestre, trascritto a Venezia in data 13/10/2011 ai nn. R.G. 33006 e R.P. 21315, si veda allegato C7.

- **Atto di Compravendita datato 09/08/2001 rep. n. 72.997 del Notaio Carlo Candiani di Venezia (VE), trascritto a Venezia in data 06/09/2001 ai nn. R.G. 28178 e R.P. 19460 – in data 30/12/2008 ai nn. R.G. 46719 e R.P. 28447, con il quale la società --- omissis --- – Codice Fiscale --- omissis ---, ha acquistato dalla società --- omissis --- S.p.A. – Codice Fiscale --- omissis ---, i beni oggetto della presente relazione. In allegato C8 si riporta la Nota di Trascrizione. Si segnala che in calce alla suddetta Nota, precisamente alla voce “Rettifiche”, viene riportata una rettifica a trascrizione datata 30/12/2008 ai nn. R.G. 46719 e R.P. 28447 a completamento di quella in data 06/09/2001 per omessa indicazione dei Mappali 114 e 115 del Foglio 5 del Comune di Martellago, si veda allegato C9.**

- **Verbale di Assemblea datato 29/11/1995 rep. n. 100.578 del Notaio Mario Faotto di Mestre (VE), trascritto a Venezia in data 15/05/1996 ai nn. R.G. 11060 e R.P. 7598, si veda allegato C10.**

- **Atto di Compravendita datato 10/09/1990 rep. n. 200.794 e racc. n. 15.773 del Notaio Carlo Busi di Padova (PD), trascritto a Venezia in data 08/10/1990 ai nn. R.G. 18661 e R.P. 13043, si veda in allegato C11 la Nota di Trascrizione. Si evidenzia che nell’atto viene riportato quanto segue: “La vendita è stata comprensiva di tutte le servitù attive e passive se e come esistono e abbiamo legale ragione di esistere, ricordando la servitù di passaggio lungo il confine est del mapp. n. 201 del Fg. 5, le eventuali servitù a favore dell’ENEL, SIP, ACQUEDOTTO, che il mapp. n. 800 del Fg. 5 è gravato da servitù di pubblico transito, (strada comunale), nonché dei vincoli nascenti dalla Convenzione stipulata in data 18 maggio 1985 con il Comune di Martellago autenticata nella firme dal Notaio Dr. Carlo Vianini in pari data Rep. N. 31856”.**

TRANSAZIONE

- **Atto di Transazione con comodato 35ennale datato 18/05/2001 rep. n. 3.077 del Segretario Generale del Comune di Martellago, trascritto a Venezia in data 04/06/2001 ai nn. R.G. 16726 e R.P. 11483, si veda allegato E20.**

Lo scrivente ritiene utile che la procedura fallimentare dia incarico a un Notaio di redigere una Certificazione Notarile allo scopo di verificare nel ventennio la continuità delle trascrizioni e la completezza degli atti di provenienza .

10) Formalità pregiudizievoli – Gravami - Oneri

Dalle ispezioni effettuate dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di **Venezia** – Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta quanto segue:

ISCRIZIONI

- **In data 05/08/2019 ai nn. R.G. 27318 e R.P. 4807** – **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, per la complessiva somma di euro 9.296.224,19 (Capitale euro 6.197.482,79), Atto Notarile Pubblico datato 29/11/2001 rep. n. 82668 del Notaio Francesco Candiani di Venezia, a favore della CASSAMARCA S.p.A. – con sede a Treviso (TV) – Codice Fiscale 00180070260, contro la società --- omissis ---, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà. In allegato **C12** si riporta la Nota di Iscrizione.

A margine della nota si rileva la seguente Formalità di riferimento:

Iscrizione n. 7082 del 2001.

- **In data 21/04/2011 ai nn. R.G. 13180 e R.P. 2587** – **Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di euro 5.000.000,00 (Capitale euro 2.500.000,00), derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito, Atto Notarile Pubblico datato 19/04/2011 rep. n. 70138 e racc. n. 20668 del Notaio Stefano Bandieramonte di Mestre (VE), a favore della BANCA SANTO STEFANO – Credito Cooperativo – con sede a Martellago (VE) – Codice Fiscale 00226370278, contro la società --- omissis ---, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà per alcuni beni e per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria per altri beni. In allegato **C13** si riporta la Nota di Iscrizione.

A margine della nota si rileva la seguente annotazione:

Annotazione presentata in data 25/07/2022 ai nn. R.G. 28466 e R.P. 3272, quale Surrogazione, Atto Notarile Pubblico datato 13/07/2022 rep. n. 5341/3741 del Notaio Achille Piccinelli Magnocavallo di Brescia (BS), a favore della BANCA SANTO STEFANO – CREDITO COOPERATIVO – con sede a Martellago (VE) – Codice Fiscale 00226370278 – e a favore della KCM FINANCE – con sede in Svizzera – Codice Fiscale 95140100132, contro --- omissis ---, si veda allegato **C14**.

- **In data 21/03/2011 ai nn. R.G. 9226 e R.P. 1790** – **Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di euro 4.944.000,00 (Capitale euro 3.296.000,00; Interessi euro 1.648.000,00), derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Atto Notarile Pubblico datato 07/03/2011 rep. n. 37782 e racc. n. 14824 del Notaio Ernesto Marciano di Mestre (VE), a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO – SOCIETA' COOPERATIVA – con sede a Campolongo Maggiore (VE) – Codice Fiscale 00272940271, contro la società --- omissis ---, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà per alcuni beni e per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria per altri beni. In allegato **C15** si riporta la Nota di Iscrizione.

- **In data 03/07/2009 ai nn. R.G. 23614 e R.P. 5123** – **Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di euro 1.050.000,00 (Capitale euro 700.000,00), derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito, Atto Notarile Pubblico datato 29/06/2009 rep. n. 54273 e racc. n. 21332 del Notaio Giuseppe Rasulo di Spinea (VE), a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO – SOCIETA' COOPERATIVA – con sede a Campolongo Maggiore (VE) – Codice Fiscale 00272940271, contro la società --- OMISSIS --- S.R.L., quale terzo datore d'ipoteca, e contro --- omissis ---, quale debitore non datore, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà. In allegato **C16** si riporta la Nota di Iscrizione.

- **In data 03/07/2009 ai nn. R.G. 23613 e R.P. 5122** – **Ipoteca Volontaria** per la complessiva somma di euro 3.000.000,00 (Capitale euro 2.000.000,00), derivante da

Concessione a garanzia di apertura di mutuo, Atto Notarile Pubblico datato 29/06/2009 rep. n. 54271 e racc. n. 21331 del Notaio Giuseppe Rasulo di Spinea (VE), a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO – SOCIETA' COOPERATIVA – con sede a Campolongo Maggiore (VE) – Codice Fiscale 00272940271, contro la società --- OMISSIS ---, quale terzo datore d'ipoteca, e contro --- omissis ---, quale debitore non datore, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà. In allegato **C17** si riporta la Nota di Iscrizione.

A margine della nota si rileva la seguente Annotazione:

Annotazione presentata in data 07/04/2011 ai nn. R.G. 11375 e R.P. 1989, quale proroga durata, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO – SOCIETA' COOPERATIVA – con sede a Campolongo Maggiore (VE) – Codice Fiscale 00272940271, contro la società --- OMISSIS ---. In allegato **C18** si riporta l'Annotazione.

- In data 01/12/2001 ai nn. R.G. 38690 e R.P. 7082 – Ipoteca Volontaria per la complessiva somma di Lire 18.000.000.000 (diciottomiliardi) oggi euro 9.296.224,19, (Capitale Lire 12.000.000.000), derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito, Atto Notarile Pubblico datato 29/11/2001 rep. n. 82668 del Notaio Francesco Candiani di Mestre Venezia, a favore della CASSAMARCA S.p.A. – con sede a Treviso (TV) – Codice Fiscale 00180070260, contro la società --- omissis ---, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà. In allegato **C19** si riporta la Nota di Iscrizione.

A margine della nota si rilevano le seguenti Annotazioni / Iscrizioni:

Annotazione presentata in data 02/02/2004 ai nn. R.G. 3557 e R.P. 587, quale proroga di contratto di apertura di credito in conto corrente, Atto Notarile Pubblico datato 23/12/2003 rep. n. 30516 del Notaio Ernesto Marciano di Venezia (VE), a favore della CASSAMARCA S.p.A. – con sede a Treviso (TV) – Codice Fiscale 00180070260, contro la società --- omissis ---, si veda allegato **C20**.

Annotazione presentata in data 14/02/2004 ai nn. R.G. 5437 e R.P. 845, quale proroga di contratto di apertura di credito in conto corrente, Atto Notarile Pubblico datato 15/01/2004 rep. n. 17325 del Notaio Alberto Gasparotti di Venezia (VE), a favore della CASSAMARCA S.p.A. – con sede a Treviso (TV), contro la società --- omissis ---, si veda allegato **C21**.

Annotazione presentata in data 26/07/2019 ai nn. R.G. 25952 e R.P. 3436, quale Surrogazione, Scrittura privata con sottoscrizione autenticata datata 24/07/2019 rep. n. 107503 e racc. n. 48625 del Notaio Roberto Paone di Camposampiero (PD), a favore della CASSAMARCA S.p.A. – con sede a Treviso (TV) – Codice Fiscale 00180070260 e a favore della società Carlo Alberto S.r.l. – con sede a Treviso (TV) – Codice Fiscale 04264140262, contro la società --- omissis ---, si veda allegato **C22**.

- In data 21/08/1998 ai nn. R.G. 21705 e R.P. 4180 – Ipoteca Legale a garanzia di pena pecuniaria imposta IVA per la complessiva somma di Lire 6.658.821.000 (Capitale Lire 6.066.217.000; Interessi Lire 592.604.000), Atto Giudiziario datato 19/05/1998 rep. n. 27 del Presidente della Commissione Tributaria Provinciale di Venezia, a favore di FINANZE DELLO STATO – con sede a Venezia (VE) – Codice Fiscale 94024470273, contro la società --- omissis --- Italia S.p.A., relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà. In allegato **C23** si riporta la Nota di Iscrizione.

A margine della nota si rileva la seguente Annotazione:

Annotazione presentata in data 04/03/2004 ai nn. R.G. 8364 e R.P. 1317, Agenzia Entrate Ufficio di Venezia 2, Atto Pubblico Amministrativo datato 28/01/2004 rep. n. 3421/4, a favore di FINANZE DELLO STATO – con sede a Venezia (VE) – Codice Fiscale 94024470273, contro la società --- omissis --- Italia S.p.A., relativamente agli immobili oggetto della presente relazione per la quota di 1/1 della piena proprietà. In allegato **C24** si riporta l'Annotazione.

TRASCRIZIONI

- In data 10/08/2022 ai nn. R.G. 31601 e R.P. 22465 – Sentenza Dichiarativa di Fallimento, Atto Giudiziario datato 28/04/2022 rep. n. 46/2022 del Tribunale di Venezia, a

favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI CENTRO INTERMODALE ADRIATICO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro la società --- omissis --- in liquidazione, relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, alcuni per la quota di 1/1 della piena proprietà e alcuni per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria. A tal proposito si veda il Capitolo n. 5 “Identificazione catastale” che indica anche le quote di proprietà dei beni. In allegato **C25** si riporta la Nota di Trascrizione.

- In data 03/06/2022 ai nn. R.G. 20311 e R.P. 14482 – Sentenza Dichiarativa di Fallimento, Atto Giudiziario datato 03/06/2022 rep. n. 46/2022 del Tribunale di Venezia, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI CENTRO INTERMODALE ADRIATICO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro la società --- omissis --- in liquidazione, relativamente ad un immobile identificato catastalmente al Catasto Fabbricati – Comune di Martellago - Foglio 2 - Mappale 275 Subalterno 2, oltre ad altro immobile non oggetto della presente relazione. Dalle informazioni assunte dal tecnico che ha redatto l’ultima variazione catastale, la sopra citata unità immobiliare risulterebbe catastalmente intestata alla società --- OMISSIS ---. (che è stata fusa nella società fallita --- omissis ---), si veda in allegato **C26** la visura catastale; la suddetta unità immobiliare sarebbe stata conglobata con altra unità immobiliare. Pertanto, dovrà a parere dello scrivente essere presentata un’ulteriore variazione catastale per correggere tale discrepanza. In allegato **C27** si riporta la Nota di Trascrizione.

- In data 07/08/2014 ai nn. R.G. 20674 e R.P. 14907 – Decreto ammissione Concordato Preventivo, con il quale il Tribunale di Venezia dichiarava aperta la procedura di Concordato Preventivo della società --- OMISSIS ---.

- In data 07/08/2014 ai nn. R.G. 20673 e R.P. 14906 – Decreto ammissione Concordato Preventivo, con il quale il Tribunale di Venezia dichiarava aperta la procedura di Concordato Preventivo della società --- OMISSIS --- S.R.L..

- In data 26/01/1999 ai nn. R.G. 2186 e R.P. 1423 – Verbale di Pignoramento

Immobili, Atto Giudiziario datato 22/10/1997 rep. n. 6556 dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SANTO STEFANO DI MARTELLAGO – con sede a Martellago (VE) – Codice Fiscale 00226370278, contro la società --- omissis ---, si veda allegato **C28**.

Si precisa che la sopra citata nota è integrativa di quella precedentemente trascritta in data 28/10/1997 ai nn. R.G. 25310 e R.P. 17526, di seguito riportata:

- In data 28/10/1997 ai nn. R.G. 25310 e R.P. 17526 - Verbale di Pignoramento

Immobili, Atto Giudiziario datato 22/10/1997 rep. n. 6556 dell'Ufficiale Giudiziario di Venezia, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SANTO STEFANO DI MARTELLAGO – con sede a Martellago (VE) – Codice Fiscale 00226370278, contro la società --- omissis ---, si veda allegato **C29**.

SERVITU' e VINCOLI

- In data 14/03/2008 ai nn. R.G. 9424 e R.P. 5686 – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, Atto datato 04/03/2008 rep. n. 52594 del Notaio Giuseppe Rasulo.

- In data 14/03/2008 ai nn. R.G. 9423 e R.P. 5685 – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, Atto datato 04/03/2004 rep. n. 52594 e racc. n. 20079 del Notaio Giuseppe Rasulo.

- In data 07/10/2004 ai nn. R.G. 37305 e R.P. 23389 – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, Atto datato 05/10/2004 rep. n. 46924 del Notaio Giuseppe Rasulo.

- In data 07/10/2004 ai nn. R.G. 37304 e R.P. 23388 – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, Atto datato 05/10/2004 rep. n. 46924 del Notaio Giuseppe Rasulo.

- In data 07/10/2004 ai nn. R.G. 37303 e R.P. 23387 – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, Atto datato 05/10/2004 rep. n. 46924 del Notaio Giuseppe Rasulo.

- In data 07/10/2004 ai nn. R.G. 37302 e R.P. 23386 – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, Atto datato 05/10/2004 rep. n. 46924 del Notaio Giuseppe Rasulo.

- In data 22/12/2003 ai nn. R.G. 48480 e R.P. 30581 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, Atto datato 28/11/2003 rep. n. 17137 del Notaio Alberto Gasparotti.

- In data 04/06/2001 ai nn. R.G. 16726 e R.P. 11483 - Atto di Transazione con

comodato 35ennale rep. n. 3077 del 18/05/2001 del Segretario Generale Comunale, a favore del Comune di Martellago, contro la società --- omissis ---.

In allegato **C30** si riportano gli elenchi sintetici delle formalità richiesti con l'ausilio dei nominativi delle società Centro Intermodale Adriatico, --- omissis ---. e --- omissis ---.

Lo scrivente ritiene utile che la procedura fallimentare dia incarico a un Notaio di redigere una Certificazione Notarile allo scopo di verificare la completezza delle iscrizioni / trascrizioni ipotecarie.

Si segnala che alcune formalità pregiudizievoli probabilmente dovranno essere cancellate in quanto scadute.

Inoltre, lo scrivente precisa che i costi per le cancellazioni o restrizioni delle formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario.

11) Destinazione urbanistica

La destinazione urbanistica dell'ambito in esame, è classificata dalla strumentazione urbanistica vigente in Z.T.O. A di centro storico per l'area più a Sud dove sono situati la maggior parte degli edifici del complesso: la villa e le barchesse con il parco secolare; le ex cantine con l'ampio brolo e il giardino antistante; gli edifici connessi di più recente costruzione, spogliatoi e locali per lo sport; il ristorante / bar denominato "Le Serre".

La parte più grande del complesso, caratterizzata dai campi da golf; da altri edifici tecnici e per le attrezzature sportive; da un nucleo più a Nord costituito ancora da depositi, magazzini e da un fabbricato più grade ex colonico, sono insediati in area definita PER ATTIVITÀ RICREATIVE – SPORT.

A nord-est del compendio immobiliare si trova un'area di circa mq 4.553, accessibile tramite la Via Mario Paolazzi, classificata dal P.R.G. – P.I. del Comune di Martellago in Zona Territoriale Omogenea **B**, residenziale di completamento (di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche Operative del P.I. approvato). Nella suddetta area insiste un lotto

edificabile con volumetria prevista di **1.200 mc**, soggetto a Intervento Edilizio Unitario (ai sensi dell'art. 33, comma 6° delle N.T.O. del P.I. approvato) in Zona Territoriale Omogenea B.25 e B.26 di Martellago.

Lo scrivente ha richiesto al Comune di Martellago il Certificato di Destinazione Urbanistica che è stato rilasciato in data 29/08/2022 e di cui si riportano di seguito le parti significative. Nel suddetto documento si certifica:

• **che rispetto al P.R.G. – P.I. vigente, i terreni individuati con campitura rossa nell'allegata planimetria, sono destinati:**

- in parte a **Zona Territoriale Omogenea A**, centro urbano, di cui all'art. 8 delle N.T.O. del P.I. approvato e secondo le modalità indicate nel Repertorio delle Zone Territoriali Omogenee "A1 Martellago";

- inoltre, l'area è parzialmente ricompresa all'interno del **Piano Guida per Martellago**, di cui all'art. 7 delle N.T.O. del P.I. approvato;

- in parte è soggetta a **comparto edificatorio**, di cui all'art. 32 delle N.T.O. del P.I. approvato;

- nell'area esistono quattro edifici con grado di protezione 1, di cui all'art. 35 delle N.T.O. del P.I. approvato, trattandosi di **edifici di pregio ambientale e architettonico** ai sensi dell'art. 28 della L.R. 61/1985 e/o dell'art. 10 della L.R. 24/1985, scheda B n. 19 – 1, scheda B n. 20 – 1, scheda B n. 21, scheda B n. 22 parte scheda B n. 23;

- in parte a **Zona Territoriale Omogenea B**, residenziale di completamento, di cui all'art. 9 delle N.T.O. del P.I. approvato; **nell'area insiste un lotto puntualmente identificato di 1200 mc. soggetto ad Intervento Edilizio Unitario** ai sensi dell'art. 33, comma 6° delle N.T.O. del P.I. approvato per la Zona Territoriale Omogenea B.25 e B.26 di Martellago;

- in parte a zona destinata ad **Attività sportive e ricreative di iniziativa privata**, di cui all'art. 27, "Zona Territoriale Omogenea F, standard urbanistici", comma 6°, delle N.T.O. del P.I. approvato;

- nell'area, inoltre, è previsto un allineamento nel quale è prescritta la messa a dimora di specie arboree (**alberature di progetto**), di cui all'art. 38, comma 5, delle N.T.O. del P.I.

approvato;

- in parte a **Zona Territoriale Omogenea F**, standards urbanistici, di cui all'art. 27, comma 1°, lett. a), delle N.T.O. del P.I. approvato, destinata ad **aree per parco, gioco e sport** (in parte n. 93 “nucleo elementare di verde” di progetto, in parte n. 94, “arredo stradale” esistente);

- in parte a zona destinata ad Attività sportive e ricreative di iniziativa privata, di

- in parte a **Zona Territoriale Omogenea F**, standard urbanistici, di cui all'art. 27, comma 1°, e all'art. 30, comma 4°, delle N.T.O. del P.I. approvato, destinata a parcheggio (in parte a “Parcheggio esistente alberato, privato” e in parte a “Parcheggio di progetto alberato” e in parte a “Parcheggio di progetto”);

- in parte ad area destinata a **viabilità** (parte a strada di progetto e parte a percorsi ciclo pedonali), di cui all'art. 30 delle N.T.O. del P.I. approvato;

- in parte a **verde privato**, di cui al punto 2° A – dell'art. 28, “Aree a vincolo speciale e zona a parco di interesse extraurbano”, delle N.T.O. del P.R.G. approvato, appartenente alla **Zona Territoriale Omogenea A**, centro urbano, di cui all'art. 8 delle N.T.O. del P.I. approvato;

- l'area ricade parzialmente in **fascia di rispetto fluviale**, di cui al punto 3° B - 2 - dell'art. 28 delle N.T.O. del P.I. approvato (Aree a vincolo speciale e zona a parco di interesse extraurbano);

- l'area ricade parzialmente in **fascia di rispetto da elettrodotti** (linea 132 kV), di cui al punto 3° B - 4 - dell'art. 28 delle N.T.O. del P.I. approvato (Aree a vincolo speciale e zona a parco di interesse extraurbano);

- l'area ricade parzialmente in **area di rispetto cimiteriale**, di cui al punto 4° C - 1 - dell'art. 28 delle N.T.O. del P.I. approvato (Aree a vincolo speciale e zona a parco di interesse extraurbano);

- l'area è parzialmente sottoposta a **vincolo paesaggistico** ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. C, del D.Lgs. n. 42/2004 in relazione al Fiume Dese;

- parte dell'area è ricompresa in **area di interesse paesistico ambientale**, di cui all'art. 29,

2° comma, delle N.T.O. del P.I. approvato;

- L'area è soggetta a rischio idraulico (allegato sub. B a nota prot. n. 2979 del 07.01.1999 Consorzio di Bonifica Dese Sile), di cui all'art. 28, comma 7 delle N.T.O. del P.I. approvato;

..... O

• che rispetto al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), i terreni individuati con campitura rossa nell'allegata planimetria sono classificati come segue:

- parte dell'area è ricompresa in Vincolo storico, monumentale e architettonico di cui all'art. 7 del P.A.T. (TAV. 1);

- parte dell'area è ricompresa in Centri storici di cui all'art. 8 del P.A.T. (TAV. 1);

- parte dell'area è ricompresa nel Vincolo paesaggistico di cui all'art. 9 del P.A.T. (TAV. 1);

- parte dell'area è ricompresa in Fascia di rispetto di cui all'art. 14 del P.A.T. (TAV. 1);

- l'area ricade interamente PALAV – Aree di interesse paesistico-ambientale di cui all'art. 23 del P.A.T. (TAV. 1);

- l'area ricade parzialmente in Invarianti di natura ambientale di cui all'art. 27 del P.A.T. (TAV. 2);

- l'area ricade parzialmente in Invarianti di natura storico - monumentale - architettonica di cui all'art. 28 del P.A.T. (TAV. 2);

- l'area ricade parzialmente in ambiti paesaggistici ad elevata integrità di cui all'art. 26 del P.A.T. (TAV. 2);

- l'area ricade parzialmente in Invarianti di natura idrogeologica di cui all'art. 23 del P.A.T. (TAV. 2);

- parte dell'area è ricompresa in contesti figurativi dei complessi monumentali di cui agli art. 7 – 28 del P.A.T. (TAV. 4);

- l'area ricade parzialmente in aree di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 40 del P.A.T. (TAV. 4);

- parte dell'area è ricompresa nel corridoio ecologico principale di cui all'art. 53 del P.A.T.

(TAV. 4);

- parte dell'area è ricompresa in area di connessione naturalistica di cui all'art. 53 del P.A.T. (TAV. 4);

- parte dell'area è ricompresa nel corridoio ecologico secondario di cui all'art. 53 del P.A.T. (TAV. 4);

- parte dell'area è ricompresa in contesti figurativi dei complessi monumentali di cui agli art. 7 – 28 del P.A.T. (TAV. 4).

..... O

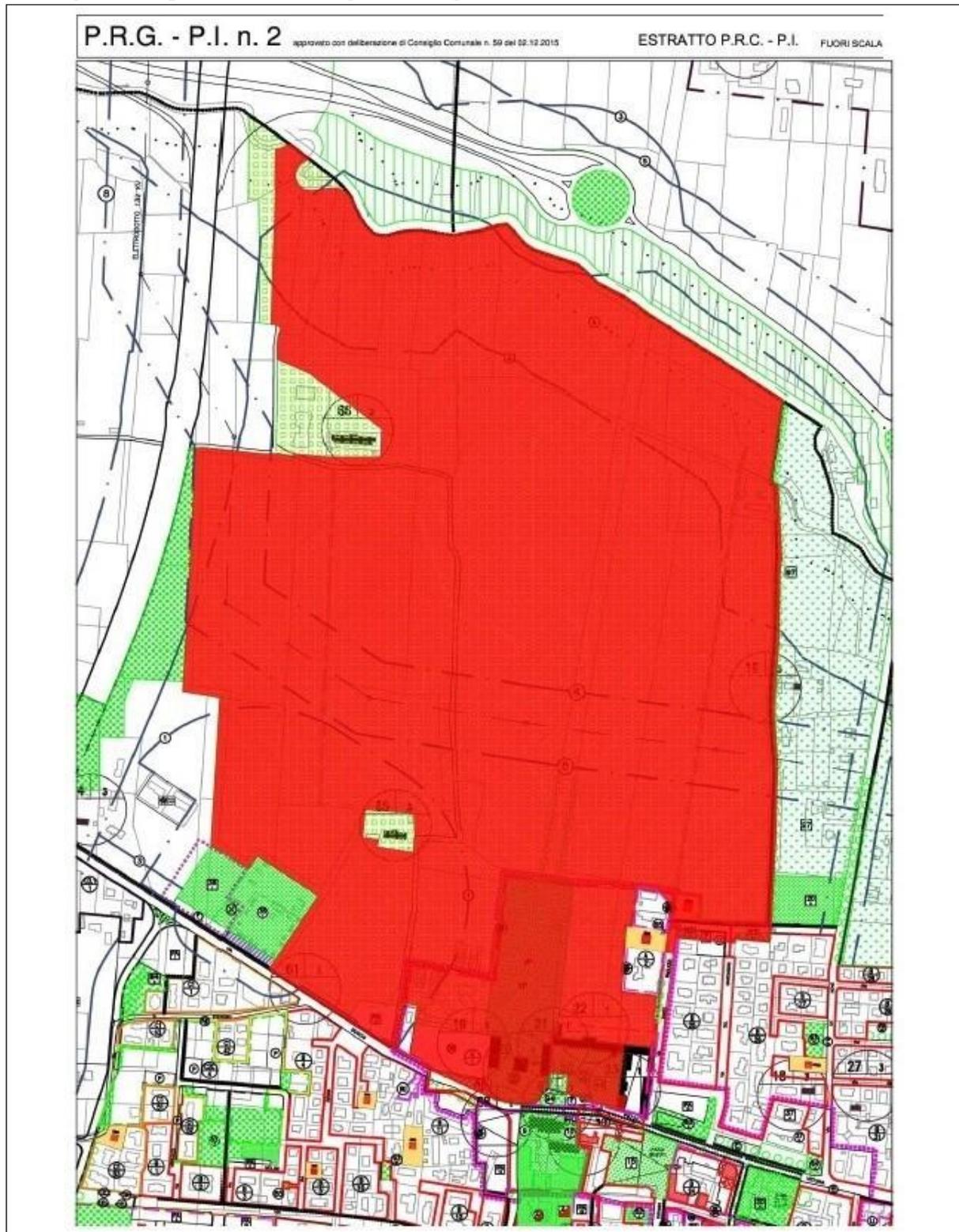
Si fa presente che la Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali ha adottato in data 21 dicembre 2021 il primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - PGRA ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.lgs n. 152/2006 (in Gazzetta Ufficiale n. 29 del 04.02.2022). Nell'area di cui trattasi sono presenti le seguenti classi di pericolosità e di rischio (art. 4 – Allegato V norme Tecniche di Attuazione):

- in parte Pericolosità idraulica moderata (P1) – art. 14 – Allegato V Norme Tecniche di Attuazione e
- in parte Pericolosità idraulica media (P2) – art. 13 – Allegato V Norme Tecniche di Attuazione
- in parte Non indicata – art. 8 – Allegato V Norme Tecniche di Attuazione in parte Rischio idraulico moderato (R1)
- in parte Rischio idraulico medio (R2)
- in parte Non indicato.

Si precisa che ai sensi dell'art. 39.3 delle NTA del PAT “le indicazioni grafiche contenute nella citata tav. 4 non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I. e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità”.

Si riportano: in allegato **D1** il Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/08/2022 e in allegato **D2** la “Scheda Intervento Unitario” e l'articolo 33 delle N.T.O.

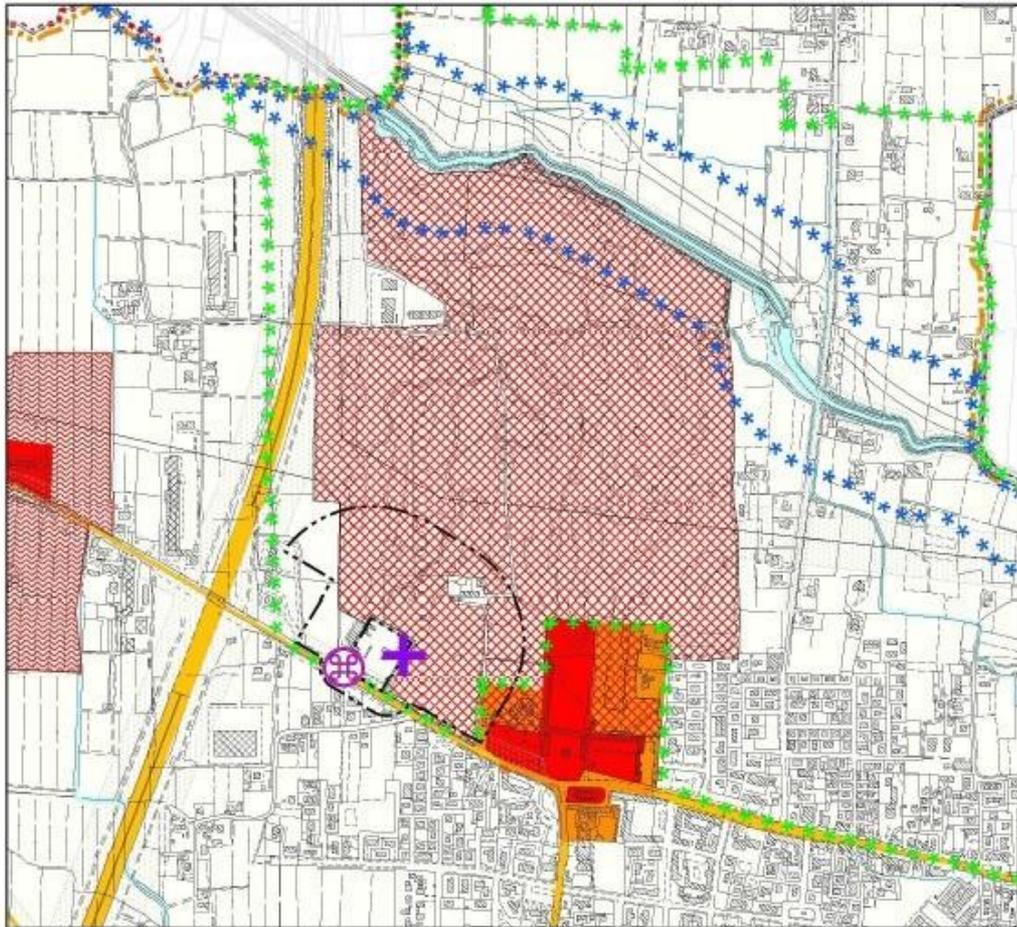
Di seguito si riportano le tavole grafiche significative del P.R.G. e P.I. n. 2 e del P.A.T..



P.A.T.

ESTRATTO P.A.T. - TAV. 1

SCALA 1:10.000



ESTRATTO LEGENDA



Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Corsi d'acqua



Piani di Area o di Settore vigenti o adottati - PALAV art.21



Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004 (art.10)



Centri Storici



Fasce di rispetto

NORME DI TUTELA - VINCOLI

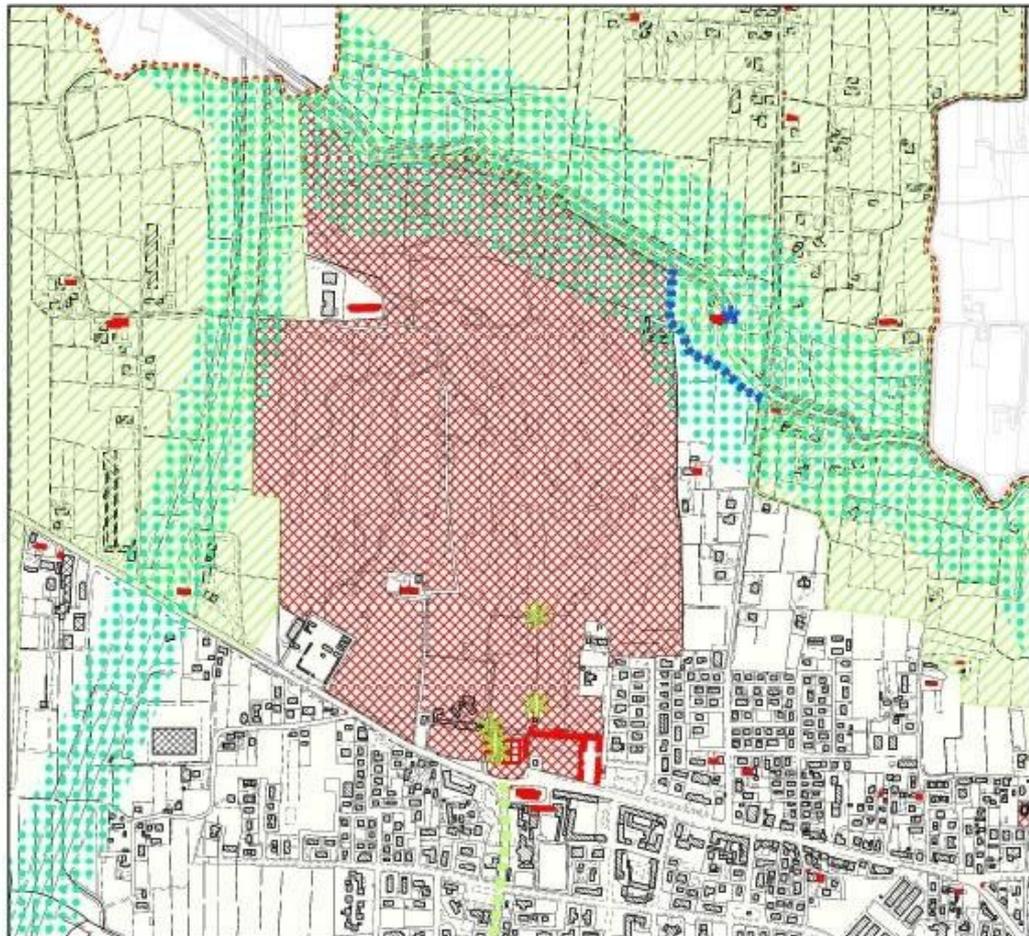
- Art.10 - Vincolo monumentale - D.Lgs 42/2004.

Il PAT recepisce gli immobili sottoposti a tutela diretta ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs 42/2004,

P.A.T.

ESTRATTO P.A.T. - TAV. 2

SCALA 1:10.000



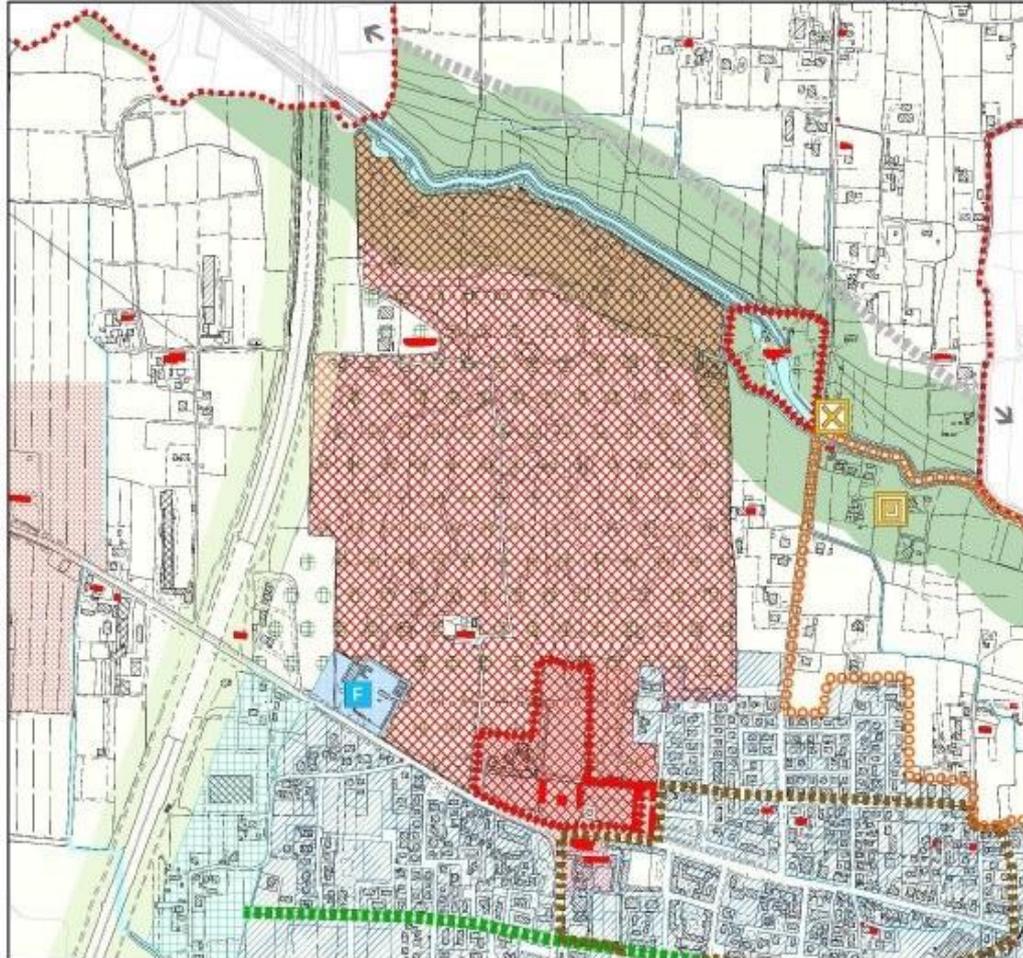
ESTRATTO LEGENDA

-  Invarianti di natura ambientale
-  Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale
-  Ville Venete
-  Alberi monumentali
-  Sfiori

P.A.T.

ESTRATTO P.A.T. - TAV. 4

SCALA 1:10.000



ESTRATTO LEGENDA

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Aree di urbanizzazione consolidata |  | Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione |
|  | Contesti figurativi dei complessi monumentali |  | Corridoio ecologico principale |
|  | Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale |  | Corridoio ecologico secondario |
|  | Area di connessione naturalistica | | |

TERRENO EDIFICABILE

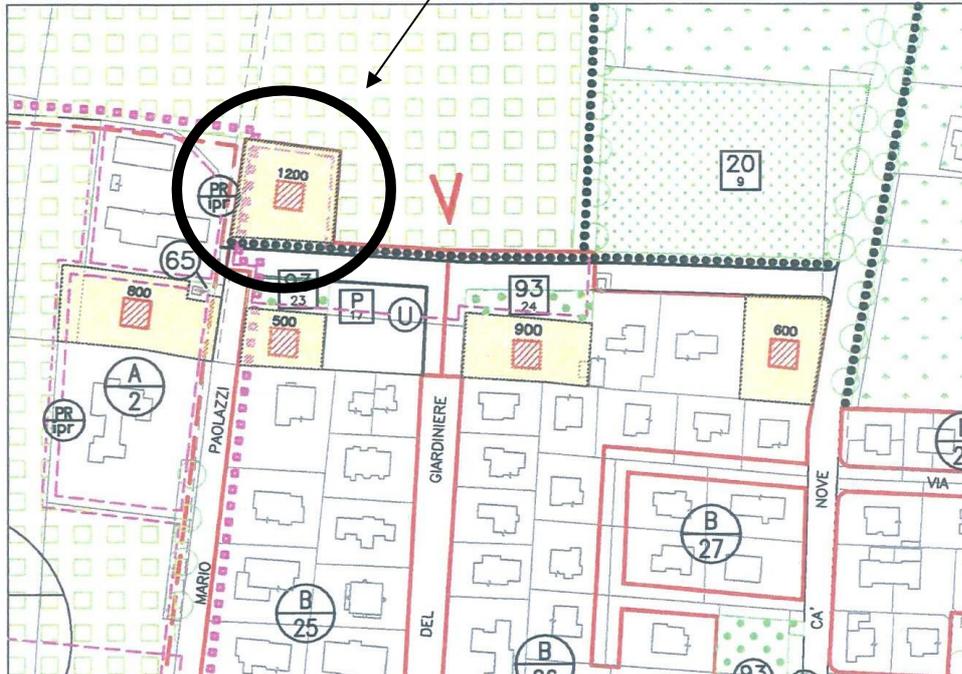
Comune di Martellago (Ve)

Piano degli Interventi - Luglio 2015

Schede degli I.E.U.

SCHEDA INTERVENTO EDILIZIO UNITARIO

MARTELLAGO B.25 - B.26



-----U----- PERIMETRO .U.

Con l'Intervento Edilizio Unitario di cui all'art. 33 comma (6°) delle NTA, come individuato nella presente scheda nell'ambito della sottozona B.25 e B.26 sono ammessi, secondo i parametri riportati, i seguenti interventi:

- SUPERFICIE FONDIARIA	MQ	4.553
- VOLUMETRIA ESISTENTE	MC	/

pag. 5 di 64

12) Regolarità edilizia

La costruzione dei fabbricati è iniziata in data anteriore al 01 Settembre 1967.

Si precisa che il complesso immobiliare in esame, è classificato in Z.T.O. A di centro storico per la parte più a sud ove sono situati la maggior parte degli edifici del complesso: Villa e barchesse con il parco secolare, le ex cantine con l'ampio brolo a giardino antistante e gli edifici connessi di più recente costruzione, spogliatoi e locali per lo sport ed il ristorante denominato "Le Serre".

La parte più grande del complesso caratterizzata dai campi da golf e da altri edifici tecnici e per le attrezzature sportive, oltre ad un nucleo più a nord costituito ancora da depositi, magazzini e da un fabbricato più grande ex colonico sono insediati in area a servizi definita PER ATTIVITÀ RICREATIVE - SPORT.

Parte degli edifici sono posti in area di **VINCOLO STORICO MONUMENTALE**, in particolare, risultano vincolati per gli effetti del D.Lgs n. 42/2004 ai beni culturali e del paesaggio gli edifici:

- **CANTINE** (per il piano terra ed il primo piano), censite al Foglio 5, Mappale 206, Subalterni 17-53-57-67-69(porz.)-74-10(porz.)-11-12-13-14-15-22-24-25-26-27-28-29-59-72-73;
- **APPARTAMENTI TORRE** (edificio accorpato alle cantine lato ovest), censiti al Foglio 5, Mappale 206, Subalterni 5-6-7-69(porzione)-8-9-10(porzione)-16;
- **VILLA** (corpo principale), censita al Foglio 5, Mappale 206, Sub. 75;
- locale tecnico interrato (locale tecnico adibito a caldaia a servizio della villa), censito al Foglio 5 Mappale 206, Sub.75;
- **BARCHESSA EST**, censita al Foglio 5, Mappale 206, Subalterno 77;
- **BARCHESSA OVEST**, censita al Foglio 5, Mappale 206, Subalterno 77;
- **PORZIONE DEL FABBRICATO DENOMINATO "LE SERRE"** (porzione Est)
Censita al Foglio 5, Mappale 206, Sub.76;
- **CHIESETTA DI SANT' INNOCENZO** censita al Foglio 5, Mappale 207;

----- O -----

Si descrivono di seguito tutti gli edifici e i manufatti che fanno parte del complesso immobiliare a cui sono attribuiti atti concessori di legittimità. Sono esclusi dalla presente descrizione manufatti o attrezzature di arredo, provvisori o riconducibili ad attività edilizia libera nonché le aree di pertinenza, gli scoperti e i terreni:

1) edificio **VILLA** (corpo principale di villa con tre piani fuori terra e sottotetto - edificio storico facente parte del complesso monumentale: “ante 1967”), censita al Foglio 5, Mappale 206, Sub.75.

- Concessione Edilizia n. 281 del 12/11/1990 (per inserimento di impianto ascensore).

L'edificio è dotato di Agibilità n. 38 del 21/05/1988.

- C.I.L.A. art. 6 bis DPR 380/2001 - Atto ricognitivo e sanatoria di fabbricati esistenti presso il complesso immobiliare di Villa Grimani Morosini, denominato Ca' della Nave (prot. SUAP del 22/12/2021 VE- SUPRO/0510325), si vedano allegati **E2 – E3 – E8**;

2) **LOCALE TECNICO INTERRATO** asservente la villa (locale tecnico per caldaia interrato — data poco antecedente alla concessione sotto citata comunque post 1967), censita al Foglio 5, Mappale 206, Sub.75;

- Concessione Edilizia n. 84 del 29/04/1988. L'edificio è dotato di Agibilità n. 38 del 21/05/1988; si veda allegato **E8**;

3) edificio **BARCHESSA EST** (un piano fuori terra - edificio storico facente parte del complesso monumentale: “ante 1967”), censita al Foglio 5, Mappale 206, Sub. 77;

- Concessione Edilizia n. 84 del 29/04/1988; l'edificio è dotato di Certificato di Agibilità n. 38 del 21/05/1988; si vedano allegati **E2 – E3 – E15 – E16**;

4) **BARCHESSA OVEST** (un piano fuori terra e soppalco - edificio storico facente parte del complesso monumentale: “ante 1967”) - Foglio 5, Mappale 206, Sub. 77;

- Concessione Edilizia n. 84 del 29/04/1988. L'edificio é compreso nell'Agibilità n. 38 del 21/05/1988;

- C.I.L.A. art.6 bis DPR 380/2001 - Atto ricognitivo e sanatoria di fabbricati esistenti presso il complesso immobiliare di Villa Grimani Morosini, denominato Ca' della Nave (prot. SUAP del 22/12/2021 VE-SUPRO/0510325); si vedano allegati **E2 – E3 – E9 – E10**;

5) porzione di edificio **CANTINE Piano Terra** (edificio storico facente parte del complesso monumentale: “ante 1967”) - censito al Foglio 5, Mappale 206, Subb. 17-53-57-67-69 (porzione)-74;

- Concessione Edilizia n. 180 in data 08/09/1988. L'Agibilità n. 38 del 21/05/1988 pur riguardando il fabbricato cantine non presenta corrispondenza al Piano Terra.

- C.I.L.A. art. 6 bis DPR 380/2001 - Atto ricognitivo e sanatoria di fabbricati esistenti presso il complesso immobiliare di Villa Grimani Morosini, denominato Ca' della Nave (prot. SUAP del 22/12/2021 VE- SUPRO/0510325); si veda allegato **E4**;

6) porzione di edificio **CANTINE Piano Primo** (edificio storico facente parte del complesso monumentale: “ante 1967”) - censite al Foglio 5, Mappale 206, Subb.10 (porz)-11-12-13-14-15-22-24-25-26-27-28-29-59-67-72-73;

- Concessione Edilizia n. 84 del 29/04/1988. L'Agibilità n. 38 del 21/05/1988 cita le unità (appartamenti) evidenziate con i numeri 9, 10, 11, 12, 13, (14 appartenente alle unità APPARTAMENTI TORRE successivamente descritte) allora finite;

- C.I.L.A. art.6 bis DPR 380/2001 Atto ricognitivo e sanatoria di fabbricati esistenti presso il complesso immobiliare di Villa Grimani Morosini, denominato Ca' della Nave (prot. SUAP del 22/12/2021 VE- SUPRO/0510325); si veda allegato **E5**;

7) porzione di edificio Cantine - **APPARTAMENTI TORRE** (quattro piani fuori terra - edificio che rientra all'interno del vincolo storico monumentale che ha avuto origini

postume rispetto al complesso più antico e diverse modificazioni negli anni, si presume in ogni caso che l'impianto originario risalga a data antecedente al 1967) - edificio accorpato alle cantine lato Ovest), censito al Foglio 5, Mappale 206, Subalterni 5-6-7-69(porzione)-8-9-10(porzione)-16;

- Concessione Edilizia n .84 del 29/04/1988. L'Agibilità n. 38 del 21/05/1988 cita le unità (appartamenti) evidenziate con i numeri 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 14 allora finite.

- C.I.L.A. art.6 bis DPR 380/2001 - Atto ricognitivo e sanatoria di fabbricati esistenti presso il complesso immobiliare di Villa Grimani Morosini, denominato Ca' della Nave (prot. SUAP del 22/12/2021 VE- SUPRO/0510325); si veda allegato **E7**;

8) edificio **LE SERRE** (Ristorante, Bar, ecc. un piano fuori terra — fabbricato edificato a metà degli anni '80 come sotto descritto a partire dalla prima concessione, fatta eccezione dell'appendice parte est, in precedenza staccata rispetto all'intero fabbricato e visibile in planimetrie fin dagli anni '40 e quindi “ante 1967”). Il fabbricato è costituito complessivamente dalla parte destinata a bar, ristorante, denominata “Le Serre” e dalla parte a “spogliatoi”; è stato volutamente diviso e detiene la sola parte vincolata dell'appendice est di cui al D.Lgs n.42/2004, come descritto, censito al Foglio 5, Mappale 206, Sub.76;

- Concessione Edilizia n. 46 dell'anno 1986;

- Concessione in Sanatoria e Variante alla stessa (n. 299 del 13/12/1990 e n. 75 del 18/04/1991, Agibilità n. 35 del 20/05/1991);

- S.C.I.A.E. per ristrutturazione interna 2015-051 del 23/02/2015 e successiva Variante del 03/06/2015 che ha portato a regolare Agibilità n. 50 del 28/07/2015;

- D.I.A. 2015 / 260 per ampliamento ed adeguamento dell'11/09/2015 a cui sono seguite note di integrazione ed atti di sospensione ed inefficacia del 27/11/2019, cui ha fatto seguito “Istanza di riesame per autotutela diretta d'ufficio in annullamento dell'atto comunale” inviata via PEC in data 23/12/2021 sottoscritta da C.I.A. S.r.l.;

si vedano allegati **E1 – E6**;

9) porzione di edificio con destinazione a **SPOGLIATOI / DEPOSITO**, composto da un piano fuori terra e locale interrato a caldaia— fabbricato edificato a meta degli anni '80 come di seguito descritto a partire dalla prima concessione; l'intero edificio è composto da una porzione a uso commerciale, dove sono inseriti il Bar, il Ristorante, la Pizzeria e la Veranda, denominata “Le Serre” e la rimanente porzione ha destinazione a spogliatoi, magazzino e deposito sacche per i giocatori di golf; censita al Foglio 5, Mappale 206, Sub.77;

- Concessione Ed. del 1986 n. 46;
- Concessione in Sanatoria e Variante n. 299 del 13/12/1990 e n. 75 del 18/04/1991;
- Agibilità n. 35 del 20/05/1991;
- C.I.L.A. art.6 bis DPR 380/2001 - Atto ricognitivo e sanatoria di fabbricati esistenti presso il complesso immobiliare di Villa Grimani Morosini, denominato Ca' della Nave (prot. SUAP del 22/12/2021 VE- SUPRO/0510325); si vedano allegati **E1 – E6 – E11**;

10) L'area attrezzata a **PISCINE e CAMPI SPORTIVI** (area attrezzata formata dalle piscine e campi sportivi e campo prova su cui sorge edificio a tettoia coperta aggiornata con C.I.L.A. sotto descritta — le epoche di realizzazione del complesso sportivo sono coincidenti con le sotto descritte concessioni), Censita al Foglio 5, Mappale 206, Subalterno 77 e Foglio 2, Mappale 86, Subalterno 41;

- Concessione Edilizia n. 159 in del 04/11/1986 per il complesso piscine e campi sportivi;
- Concessione Edilizia n. 108 del 07/07/1986 per la tettoia del campo prova;
- C.I.L.A. art. 6 bis DPR 380/2001 - Atto ricognitivo e sanatoria di fabbricati esistenti presso il complesso immobiliare di Villa Grimani Morosini, denominato Ca' della Nave (prot. SUAP del 22/12/2021 VE- SUPRO/0510325); si veda allegato **E18**;

11) **EDIFICI NORD E STAZIONE DI POMPAGGIO** (nucleo di edifici posti a nord del compendio e formati da:

- fabbricato rurale;
- tre fabbricati a magazzino e depositi di cui uno crollato;
- in posizione centrale del campo da golf è ubicata la stazione di pompaggio;
- a) FABBRICATO PRINCIPALE: edificio colonico composto da tre piani fuori terra con due porzioni crollate intorno agli anni 2000 la cui consistenza è riportata nella C.I.L.A. sotto descritta - epoca di realizzazione presumibilmente intorno agli anni '50 sicuramente "ante 1967" - censito al Foglio 5, Mappale 206, Sub. 77;
- Concessione Edilizia n. 4410 del 31/03/1995;
- C.I.L.A. art. 6 bis DPR 380/2001 - Atto ricognitivo e sanatoria di fabbricati esistenti presso il complesso immobiliare di Villa Grimani Morosini, denominato Ca' della Nave (prot. SUAP del 22/12/2021 VE- SUPRO/0510325);
- b) MAGAZZINO E DEPOSITI (n. 3 fabbricati indipendenti al complesso EDIFICI NORD, sono un magazzino, un ricovero mezzi e deposito concimi, ed un deposito; il magazzino è stato costruito "ante 1967" mentre i depositi risalgono presumibilmente agli anni '80 e '90), censiti al Foglio 5, Mappale 206, Subalterno 77.
- Concessione Edilizia n. 4520 del 17/12/1999, tutti gli edifici sono presenti nella planimetria generale;
- C.I.L.A. art. 6 bis DPR 380/2001 - Atto ricognitivo e sanatoria di fabbricati esistenti presso il complesso immobiliare di Villa Grimani Morosini, denominato Ca' della Nave (prot. SUAP del 22/12/2021 VE- SUPRO/0510325) nel quale si attesta che:
 - il magazzino è stato costruito prima del 1967 (poiché non compiutamente descritto in Concessione Edilizia n. 4520/1999);
 - il deposito mezzi e concimi è stato corretto per un errore grafico; è legittimato dalla Concessione Edilizia n. 4520/1999;
 - il deposito crollato intorno ai primo decennio del 2000, è legittimato dalla Concessione Edilizia n. 4520/1999;
- c) edificio STAZIONE DI POMPAGGIO (locale tecnico idraulico posto al centro del campo da golf, epoca di costruzione 1990), censita al Foglio 5, Mappale 206, Sub. 77;

- Concessione Edilizia n. 173 del 13/03/1990; si vedano allegati **E2 – E3 – E14**;

12) **CHIESETTA DI S. INNOCENZO** - edificio storico sconsacrato posto al limite sud-est del compendio immobiliare, in adiacenza alla sede della Banca presso Corte Santo Stefano e facente parte del complesso monumentale: “ante 1967”, censita al Foglio 7, Mappale 207;

- Delibera della Giunta Comunale n. 169 del 01/07/2008. L'edificio è dotato di Certificato di Agibilità n. 86, protocollo n. 23342, rilasciato dal Comune di Martellago in data del 08/10/2010; si veda allegato **E24**.

CONFORMITÀ EDILIZIA

In riferimento alle autorizzazioni edilizie sopra elencate, sono state riscontrate alcune incongruenze, che hanno comportato la necessità di presentare una pratica edilizia C.I.L.A. art. 6 bis DPR 380/2001 come “Atto ricognitivo e sanatoria di fabbricati esistenti presso il compendio Ca' della Nave”. L'istanza è stata depositata in data 22/12/2021 tramite SUAP (prot. SUAP del 22/12/2021 VE- SUPRO/0510325) e comprende correzioni grafiche di elementi esistenti, ma non correttamente rappresentati negli atti concessori legittimati; segnalazione di partizioni interne e forometrie difformi; individuazione di fabbricati o parti di fabbricato legittimati e non riportati e/o crollati. A tal proposito si rimanda alla documentazione redatta dal tecnico incaricato dalla proprietà ove trovano distinzione gli edifici sottoposti a vincolo monumentale per gli effetti del D. Lgs n. 42/2004, si vedano allegati da **E1 a E24**.

Lo scrivente, dopo aver acquisito la documentazione tecnica legittimante i beni in esame, ha compiuto tre sopralluoghi presso gli immobili riscontrando lo stato generalmente conforme.

13) Vincoli Ministero – Decreto di Interesse Culturale

Presso il sito del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MIBAC), per

il complesso immobiliare in esame, sono registrati tre Vincoli e precisamente:

Denominazione	Decreto	Data	Num GU	Data GU	Localizzazione	ID Immobili Vincolati
VILLA GRIMANI-MOROSINI	L. 364/1909 art. 5	1942-01-15	619	1942-02-13	Veneto Venezia Martellago VIA CASTELLANA, 9, 171, 30, DAL 12 AL 19	252476
VILLA GRIMANI-MOROSINI	L. 364/1909 art. 5	1936-11-20			Veneto Venezia Martellago VIA CASTELLANA, 9, 171, 30, DAL 12 AL 19	252476
VILLA GRIMANI-MOROSINI	L. 1089/1939 art. 3	1954-12-30	1551	1955-02-25	Veneto Venezia Martellago VIA CASTELLANA, 9, 171, 30, DAL 12 AL 19	252476

Primo Vincolo - Data 20/11/1936 - Legge 364/1909 – Art. 5;

Secondo Vincolo - Data 15/01/1942 - Legge 364/1909 – Art. 5;

Terzo Vincolo - Decreto Legge 30/12/1954 - Legge 1089/1939 – Art. 3;

Di seguiti si riportano nel dettaglio i contenuti:

1) In data 20 Novembre 1936, ai sensi dell'Art. 5 della Legge 20 giugno 1909, n. 364 del Ministero della Educazione Nazionale, che stabilisce e fissa norme per l'inalienabilità delle antichità e delle belle arti, è stato notificato al proprietario Signor Belli Bruto fu Bortolo in Martellago che “la villa già Grimani – Morosini in Martellago (edificio notevole, specie per i suoi affreschi cinquecenteschi della facciata) e il parco di casa adiacente (con statue settecentesche sul muro di cinta)” ha importante interesse ai sensi della Legge sopra citata, si veda allegato **F1**.

--- o ---

2) In data 15 Gennaio 1942, ai sensi dell'Art. 5 della Legge 20 giugno 1909, n. 364 del Ministero della Educazione Nazionale, e Legge 1 Giugno 1939 – XVII n. 1089, che tutela le cose d'interesse artistico o storico, è stato notificato ai proprietari, Signori Fr./lli Mario, Dott. Silvio, Flora in Spagnoli e Pia Mazzola di Iginio – in Genova, Piazza De Ferrari 4, che la Villa già Grimani Morosini in Martellago (Venezia) – edificio notevole specie per i suoi affreschi cinquecenteschi della facciata e il parco di casa adiacente – Statue settecentesche sul muro di cinta - ha importante interesse ai sensi della Legge sopra citata. Il documento è stato consegnato nelle mani del proprietario sig. Mario Mazzola tramite il Messo Comunale in data 15 Gennaio 1942.

L'atto di notifica è stato trascritto in Conservatoria dei Registri immobiliari in data 13

Febbraio 1942, ai numeri Registro d'Ordine n. 781 e Registro Particolare n. 619, si veda allegato **F2**;

- - - O - - -

3) In data 30 Dicembre 1954, ai sensi della Legge 1 Giugno 1939 n. 1089 sulla tutela delle cose d'interesse artistico e storico, il Ministero della Pubblica Istruzione ha vincolato ai sensi della predetta Legge il "*Complesso della Villa Grimani Morosini detta Ca' della Nave, parco, Barchessa e Foresteria, Colombare e Chiesetta*", sito in Provincia di Venezia, Comune di Martellago, Piazza Vittoria n. 10, segnato in catasto a numeri 121 - 122 - 123 - 176 - Lettera A - Foglio V° - Comune di Martellago - di proprietà della Società a Responsabilità limitata "Immobiliare Agricola Ca' della Nave" con sede in Milano.

Il complesso ha interesse particolarmente importante, ai sensi della citata legge perché *bella architettura cinquecentesca con sale veneziane. Sulle facciate affreschi attribuiti a G. B. Zelotti raffiguranti soggetti mitologici, l'affresco con la nave dà il nome alla villa. Barchessa e foresteria (costruita da Paolo Rossi) colombare e chiesetta, assieme ad una serie di edifici rustici, formano una piazza quandangolare. Giardino, cinta muraria sagomata, con finestre e statue settecentesche, parco, serre e laghetto.* Considerato che in occasione di un riesame delle notifiche d'interesse artistico e storico effettuata dall'entrata in vigore della legge predetta, si è ravvisata l'opportunità di far luogo alla conferma dell'interesse particolarmente importante che presenta l'immobile sopradescritto e che è stato a suo tempo notificato al proprietario, il Ministero della Pubblica Istruzione.

DECRETA

e conferma l'interesse particolarmente importante ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089 dell'immobile di cui sopra.

Roma 30 Dicembre 1954

Il Ministro M. Jervolino.

Il documento è stato notificato alla proprietà tramite il messo comunale in data 01 Febbraio 1955.

Il Vincolo veniva trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 25 Febbraio 1955 ai numeri. Registro d'Ordine n. 1889 e Registro Particolare n. 1551, si veda allegato **F3**.

Estensione del Vincolo

Il Ministero per la Pubblica Istruzione, visto il provvedimento Ministeriale in data 30 Dicembre 1954, con decreto 22/06/1966 si procedeva all'ampliamento del vincolo della villa con i seguenti Mappali: 203-114-115-204-121-205-116-118-122-206-207-117-221- del Foglio V, di proprietà della Società a Responsabilità limitata "Immobiliare Agricola Ca' della Nave" con sede in Milano, decreta il vincolo suddetto e dispone la notifica. Il documento è stato notificato alla proprietà tramite il messo comunale in data 10 giugno 1966 al Signor Pietro Paolazzi in qualità di amministratore della Società Agricola Ca' della Nave. Il Vincolo veniva trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia in data 25 giugno 1966 ai numeri Registro d'Ordine 7676 e Registro Particolare 6279, si veda allegato **F4**.

14) Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42

- Il regime dei Beni Vincolati ora è regolato dal Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 che ha sostituito la Legge 01/06/1939 n. 1089.
- Per un'eventuale vendita o trasferimento del Complesso Immobiliare, trattandosi di edifici privati, non è necessario chiedere l'autorizzazione alla Soprintendenza, ma è sufficiente comunicare la cessione dell'immobile ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali, si vedano Art. 59, 60, 61 e 62 del D.L.gvo n. 42/2004.

15) Stato di possesso

Gli immobili sono attualmente gestiti dalla società --- omissis ---, non ci sono contratti di locazione e pertanto sono da considerare liberi.

16) Consistenza dei beni

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle “superfici ponderate” che compongono gli immobili. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari. Per calcolo della superficie vendibile degli immobili in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Le superfici commerciali sono comprensive delle murature, considerate al 100% quelle interne ed esterne e al 50% quelle a confine con altra proprietà. Relativamente agli appartamenti inseriti nel complesso edilizio denominato ex Cantine, si fa riferimento alle Superfici Catastali riportate nelle visure acquisite dallo scrivente nel portale dell’Agenzia delle Entrate; tali superfici sono state determinate secondo i criteri di calcolo stabiliti nel D.P.R. 23/03/1998 n. 138 che assumono il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Nel caso in esame si fa riferimento al Gruppo R per le abitazione R/1. Per il calcolo della superficie commerciale, le varie destinazioni d’uso degli immobili o le differenti porzioni verranno “omogeneizzate” attraverso coefficienti correttivi, in modo da equiparare la superficie allo stesso valore commerciale. Si riportano di seguito i principali dati che caratterizzano i beni:

1) Immobile VILLA – Foglio 5 – Mappale 206 – Sub. 75

Destinazione	Parametro	S.N.P	Superficie Lorda S.L.	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale P. T. + S.1	Sup. lorda di pavimento	248,00	326,00	1,00	326,00	€ 2.000,00
Residenziale P. Primo	Sup. lorda di pavimento	231,00	319,00	1,00	319,00	€ 2.000,00
Residenziale P. Secondo	Sup. lorda di pavimento	248,00	319,00	1,00	319,00	€ 2.000,00
Residenziale P. Sottotetto	Sup. lorda di pavimento	103,00	118,00	0,35	41,30	€ 2.000,00
			1.082,00		1.005,30	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa **mq 1.005**.

2) Immobile BARCHESSA OVEST – Foglio 5 – Mappale 206 – Sub. 77

Destinazione	Parametro	S.N.P	Superficie Lorda S.L.	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Commerciale Piano terra	Sup. lorda di pavimento	420,00	461,00	1,00	461,00	€ 1.500,00
			461,00		461,00	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa **mq 461**.

3) Immobile BARCHESSA EST – Foglio 5 – Mappale 206 – Sub. 77

Destinazione	Parametro	S.N.P	Superficie Lorda S.L.	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Commerciale Piano terra	Sup. lorda di pavimento	419,00	458,00	1,00	458,00	€ 1.750,00
			458,00		458,00	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa **mq 458**.

4) Immobile ex CANTINE Piano Terra – Foglio 5 – Mappale 206 – Sub. 53 e 54

Destinazione	Parametro	S.N.P	Superficie Lorda S.L.	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Commerciale Ristorante	Sup. lorda di pavimento	-	813,00	1,00	813,00	€ 1.000,00
Commerciale Veranda	Sup. lorda di pavimento	-	125,00	0,60	75,00	€ 1.000,00
			938,00		888,00	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa **mq 888**.

5) Immobile ex CANTINE - APPARTAMENTI TORRE P. T. - 1° - 2° - 3°

Foglio 5 - Mappale 206

N.	Appartamento	Parametro	Subalterno	Superficie Catastale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario €
1	Unità - A1 P. T.	Sup. lorda di pavimento	5	76,00	1,00	76,00	1.300,00
2	Unità - A2 P. T.	Sup. lorda di pavimento	6	43,00	1,00	43,00	1.250,00
3	Unità - A3 P. T.	Sup. lorda di pavimento	7	50,00	1,00	50,00	1.300,00
4	Unità - A4 P. T.	Sup. lorda di pavimento	17	74,00	1,00	74,00	1.200,00
5	Unità - A5 P. T.	Sup. lorda di pavimento	8	53,00	1,00	53,00	1.150,00
6	Unità - A6 P. 1° - 2°	Sup. lorda di pavimento	9	109,00	1,00	109,00	1.100,00
7	Unità - A7 P.-1°-2°-3°	Sup. lorda di pavimento	10	99,00	1,00	99,00	1.250,00
8	Unità - A8 P. 2°	Sup. lorda di pavimento	16	53,00	1,00	53,00	1.300,00
9	Unità - A9 P. 1°	Sup. lorda di pavimento	11	43,00	1,00	43,00	1.000,00
10	Unità - A10 P. 1°	Sup. lorda di pavimento	12	64,00	1,00	64,00	1.250,00
11	Unità - A11 P. 1°	Sup. lorda di pavimento	13	29,00	1,00	29,00	1.100,00
12	Unità - A12 P. 1°	Sup. lorda di pavimento	14	63,00	1,00	63,00	1.150,00
13	Unità - A13 P. 1°	Sup. lorda di pavimento	15	49,00	1,00	49,00	1.000,00
				805,00		805,00	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa **mq 805**.

6) Immobile ex CANTINE - APPARTAMENTI Piano Primo

Foglio 5 – Mappale 206

N.	Appartamento	Parametro	Subalterno	Superficie Catastale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario €
14	Unità – A14 P. 1°	Sup. lorda di pavimento	22	F/3	1,00	<u>mq 24,00</u>	800,00
15	Unità – A15 P. 1°	Sup. lorda di pavimento	59	F/3	1,00	<u>mq 39,00</u>	800,00
16	Unità – A16 P. 1°	Sup. lorda di pavimento	24	48,00	1,00	48,00	900,00
17	Unità – A17 P. 1°	Sup. lorda di pavimento	25	67,00	1,00	67,00	1.200,00
18	Unità – A18 P. 1°	Sup. lorda di pavimento	26	41,00	1,00	41,00	1.100,00
19	Unità – A19 P. 1°	Sup. lorda di pavimento	27	65,00	1,00	65,00	1.100,00
20	Unità – A20 P. 1°	Sup. lorda di pavimento	28	66,00	1,00	66,00	1.400,00
21	Unità – A21 P. 1°	Sup. lorda di pavimento	29	57,00	1,00	57,00	1.300,00
				344,00		407,00	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa **mq 344** + mq 63 → unità al grezzo.

7) Chiesetta / CENTRO DI SERVIZI CULTURALI – Foglio 5 – Mapp. 207

Destinazione	Parametro	Consistenza mc	Superficie Lorda mq	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Uso pubblico per eventi	Superficie catastale	1.144 mc	231,00	1,00	231,00	a corpo
			231,00		231,00	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa **mq 231**.

8) CAMPO DA GOLF

- Foglio 2 – Mappale 275-758-759-623-627-288-290-292-295-298-301;
- Foglio 3 – Mappale 866-1104-374-377-380-382-385-388-391-393-398;-
Foglio 5 – Mappale 206-932;

Destinazione	Parametro	Superficie campo	Superficie Lorda ha	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Golf	Superficie lorda	650.000	65.00.00	1,00	65.00.00	-
			65.00.00		65.00.00	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa **mq 65.00.00**.

9) Immobile SPOGLIATOI / DEPOSITO / Ecc. – Foglio 5 – Mappale 206 – Sub. 77

Destinazione	Parametro	S.N.P	Superficie Lorda S.L.	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Commerciale Piano terra	Sup. lorda di pavimento	625,00	755,00	1,00	755,00	€ 500,00
			755,00		755,00	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa **mq 755**.

10) PISCINE – Foglio 5 – Mappale 206 – Sub. 77

Destinazione	Parametro	Profondità Acqua	Superficie Vasca mq	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piscina – A 20,00 x 9,00	Superficie vasca	H cm 100	180,00	1,00	180,00	a corpo
Piscina – B 25,00 x 12,50	Superficie vasca	Hmax cm 170 Hmin cm 110	312,50	1,00	312,50	a corpo
Piscina – C 20,00 x 12,50 - mq 25	Superficie vasca	H cm 165	225,00	1,00	225,00	a corpo
			717,50		717,50	

Complessivamente la superficie delle vasche d'acqua è di circa **mq 717**.

11) CAMPI DA TENNIS – Foglio 5 – Mappale 206 – Sub. 77

Destinazione	Parametro	Superficie campo	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Tennis -1	Superficie campo	mq 261	mq 666,00	1,00	666,00	a corpo
Tennis -1	Superficie campo	mq 261	mq 666,00	1,00	666,00	a corpo
		522	1.332,00		1.332,00	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa **mq 1.332**.

12) Immobile BAR-RISTORANTE-PIZZERIA – Foglio 5 – Mappale 206 – Sub. 76

Destinazione	Parametro	S.N.P	Superficie Lorda S.L.	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Commerciale Piano terra	Sup. lorda di pavimento	518,00	605,00	1,00	605,00	€ 1.500,00
			605,00		605,00	

Complessivamente la superficie vendibile è di circa **mq 605**.

13) Edifici LATO NORD – Foglio 5 – Mappale 206 – Sub. 77 e 74

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda - mq	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Magazzini Officina	Superficie Lorda	117,00	-	1,00	117,00	a corpo
Magazzini Tettoia	Superficie Lorda	28,00	-	1,00	28,00	a corpo
Magazzini Ric. Mezzi	Superficie Lorda	210,00	-	1,00	210,00	a corpo
Fabbricato Ex Colonico	Superficie Catastale	-	650,00	1,00	650,00	a corpo
		355,00	650,00			

Complessivamente la superficie vendibile è di circa **mq 355 e mq 650**.

14) TERRENO EDIFICABILE – Foglio 5 – Mappale 206 (da frazionare)

Destinazione	Parametro	Superficie fondiaria	Volume edificabile	Coeff.	Volume equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	mc edificabile	mq 4.553	mc 1.200	1,00	1.200	€ 100,00
			1.200		1.200	

Complessivamente la volumetria edificabile vendibile è di **mc 1.200**.

17) Avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione

Lo scrivente ritiene opportuno puntualizzare i seguenti aspetti:

- il presente rapporto di valutazione indica espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento;
- la valutazione del complesso immobiliare non comprende le opere d'arte di tipo mobile (dipinti, arredi pregiati, suppellettili - vari, ecc). Sono invece comprese le pertinenze artistiche (ai sensi degli articoli 817, 818, 819 C.C.) di cui all'art. 10, comma 3, lettere a) e d) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “*Codice dei beni culturali e del paesaggio*”;
- il valutatore non ha proceduto alla totale rilevazione metrica delle superfici di consistenza del compendio immobiliare oggetto di stima, ma ha effettuato una verifica a campione dell'attendibilità degli elaborati grafici forniti dalla proprietà;
- tutte le indicazioni concernenti le aree e le dimensioni delle proprietà sono inserite nella documentazione al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame;
- tali indicazioni non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza opportuna verifica;
- la conformità della proprietà alle normative vigenti in materia ambientale, urbanistica, edilizia, sismica, di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche, non può essere dedotta se non per mezzo di ulteriori e approfondite indagini;

- l'opinione di valore esclude espressamente il costo per l'investigazione, la rimozione, lo smaltimento e l'eliminazione dell'impatto ambientale, derivante dall'eventuale presenza negli immobili di sostanze pericolose (es. amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o del danno strutturale e delle contaminazioni derivanti dagli effetti latenti di eventi calamitosi avvenuti in passato, in quanto non conosciuti e non espressamente dichiarati dalla proprietà;
- il valutatore non ha verificato né la titolarità né le passività di diritti reali minori gravanti sulle proprietà, al di fuori dell'indagine effettuata presso la Pubblicità Immobiliare.

18) Valutazione dei beni

Le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso immobiliare, dovute al pregio storico, artistico ed architettonico delle sue parti più rappresentative, nonché la presenza di un campo da golf, rendono di difficile applicazione il principio dell'ordinarietà, principio cardine delle scienze estimative.

È infatti possibile ipotizzare che esistano nel libero mercato investitori o imprenditori in specifica ricerca di immobili con le caratteristiche del complesso oggetto della presente valutazione. Lo scrivente ha inteso valorizzare i beni in oggetto, attribuendo loro il più probabile valore commerciale realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura fallimentare, tenendo comunque nella dovuta considerazione l'appetibilità dei beni, la diversificata tipologia degli immobili, la posizione e, in particolare, la vicinanza con Venezia, capitate per eccellenza del turismo internazionale.

18.1) ANALISI GENERALE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato delle ville venete e, in generale, quello delle residenze di lusso costituisce un segmento di mercato particolare, cui non è possibile approcciarsi con metodologie di stima sintetico - comparative o ricorrendo a valori unitari reperibili sui comuni borsini immobiliari, ecc.

Definire il più probabile valore del complesso immobiliare di Villa Priuli Grimani Morosini detta "Ca' della Nave" in un mercato immobiliare così specifico, richiede

l'acquisizione di alcune indicazioni circa l'attuale "stato di salute" del mercato, considerando la persistente crisi economica, l'aumento dei costi delle fonti energetiche, delle materie prime, e l'esiguo numero di investitori interessati a questa tipologia di immobili. Il mercato dei campi da Golf è molto limitato in particolar modo per i notevoli capitali necessari per la loro realizzazione: l'investimento infatti è molto elevato soprattutto per la dotazione di strutture, impianti, servizi per i giocatori e manutenzione. Nel caso in esame il complesso golfistico è correlato a edifici storici di particolare bellezza e qualità architettonica, quali la villa Ca' della Nave, le due barchesse, l'edificio delle ex Cantine e il centro sportivo dotato di Club House, bar, ristorante, piscine, campi da tennis, sale affrescate per eventi, catering, cerimonie, convegni e la possibilità di attivare un servizio di foresteria / affittanze-turistiche, grazie alla presenza di 21 appartamenti (da completare) che potenzialmente rendono sostenibile un investimento su attività economiche diversificate ma concentrate in un unico complesso immobiliare.

Nello specifico si segnalano alcuni aspetti che hanno contribuito a modificare, nell'ultimo decennio, il valore degli immobili appartenenti alla tipologia dei beni in esame (ville storiche):

- le scelte degli ultimi governi, in un contesto di crisi finanziaria, sono state volte ad azzerare i benefici fiscali riservati agli immobili storico-artistici e ad annullare i finanziamenti a fondo perduto della Soprintendenza ai beni culturali;
- le modifiche alla tassazione degli immobili hanno determinato un progressivo aumento delle imposte IMU a carico dei proprietari di beni simili a quelli in esame;
- nel passato la "villa veneta" era considerata un traguardo per coronare il proprio successo economico, con l'investimento di ingenti somme per acquisizione e ristrutturazione, che avevano conferito a questi immobili un notevole aumento del valore, il quale, a seguito della crisi immobiliare, è stato però dilapidato, incentivando la liquidazione di asset immobiliari, non più indispensabili;

- prima della crisi economica, il valore di questi particolari immobili era altresì sostenuto da politiche del sistema bancario meno rigide in fase di concessione del credito; nell'attuale difficoltà di accesso al credito (dovuta al problema delle banche stesse, legato ai crediti ormai inesigibili), i potenziali acquirenti sono ulteriormente diminuiti o quasi spariti;

- per ultimo, ma non meno importante, l'emergenza sanitaria Covid-19 ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali, pertanto un grado di prudenza più alto rispetto al normale dovrà essere associato alla presente valutazione.

18.2) ANALISI DEL MERCATO RESIDENZIALE A MARTELLAGO

Martellago, con una popolazione di circa 21.000 abitanti, è un comune della città metropolitana di Venezia. Dista circa 17 Km da Venezia. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati relativi alla tipologia residenziale, sono le seguenti: Maerne e Olmo.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Maerne con oltre 179 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti. Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 630 annunci immobiliari, di cui 586 in vendita e 44 in affitto, con un indice complessivo di 29 annunci per mille abitanti. Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (7) zone a Martellago è compreso in tutta la città tra 1.000 €/mq e 1.550 €/mq per la compravendita.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.300 €/mq) è di circa il 17% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/mq ed è invece di circa il 11% inferiore alla quotazione media provinciale (2.600 €/mq).

Le quotazioni a Martellago sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.350 €/mq e 3.100 €/mq.

Martellago ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa **2.300 €/mq**, quindi circa il 62% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 476% in più rispetto

ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

Relativamente alle singole zone sopra citate, prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita, la zona Olmo (2.450 €/mq) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Maerne (2.500 €/mq).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona E1 (Maerne) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 1.550 €/mq), mentre al contrario la zona R1 (Zona rurale) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.000 €/mq).

Dinamica dei prezzi a Martellago e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Martellago mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in lieve aumento (+0,94%).

La minima crescita delle quotazioni rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Martellago, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da case indipendenti: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 4% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da case semi-indipendenti: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 4% negli ultimi 3 mesi. Di seguito si riporta una tabella di sintesi:

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 2.300 /m ²	€ 10 /m ² /mese	+1,55%	Q appartamenti in vendita a Martellago
bifamiliare	€ 1.700 /m ²	-	-0,03%	Q bifamiliari in vendita a Martellago
casa indipendente	€ 1.750 /m ²	-	+4,50%	Q case indipendenti in vendita a Martellago
casa semindipendente	€ 2.200 /m ²	-	-4,61%	Q case semindipendenti in vendita a Martellago
mansarda	€ 1.700 /m ²	-	-1,08%	Q mansarde in vendita a Martellago
quadrivano	€ 2.250 /m ²	-	-2,47%	Q quadrivani in vendita a Martellago
trivano	€ 2.350 /m ²	-	-3,93%	Q trivani in vendita a Martellago
ufficio	€ 1.950 /m ²	-	-3,35%	Q uffici in vendita a Martellago
villa	€ 1.800 /m ²	-	+3,45%	Q ville in vendita a Martellago
villetta a schiera	€ 1.700 /m ²	-	+0,90%	Q villette a schiera in vendita a Martellago

18.3) SCOPO DELLA STIMA

La presente stima è finalizzata all'individuazione del più probabile valore commerciale realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura fallimentare, tenendo comunque nella dovuta considerazione l'appetibilità dei beni e la diversa tipologia degli immobili, che si possono così elencare sinteticamente:

A) Immobili storici:

1. - Villa Ca' della Nave;
2. - Barchessa Ovest;
3. - Barchessa Est;
4. - Ex Cantine – Ristorante, cucina, ecc.;
5. - Ex Cantine – Appartamenti Torre;
6. - Ex Cantine – Appartamenti Piano Primo;

B) Centro di servizi culturali

7. - Chiesetta;

C) Immobili complesso sportivo:

8. - Campo da Golf;
9. - Bar – Ristorante – Pizzeria;
10. - Club House – spogliatoi – depositi – ecc.
11. - piscine;
12. - campi da tennis;
13. - edifici lato Nord;

D) Terreno edificabile

14. - Lotto edificabile con destinazione residenziale.

18.4) CRITERI DI STIMA

Per la valutazione del complesso immobiliare in esame si procederà mediante criteri di confronto e analisi del mercato immobiliare locale attraverso le metodologie previste a livello dottrinale e recepite dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Premesso che la comparazione diretta è il miglior interprete del mercato, va rilevato che essa è praticabile presupponendo che si realizzino alcune condizioni al contorno, che possono essere così riassunte:

- 1_esistenza di beni similari al bene da stimare (omogeneità);
- 2_sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;
- 3_conoscenza dei prezzi di compravendita / redditi di beni simili (in un periodo prossimo a quello di stima).

Nel caso specifico in cui non avvenga una o alcuna delle condizioni sopra elencate, non si potrà procedere alla valutazione utilizzando l'approccio di mercato, mancando gli elementi essenziali per svolgere la comparazione diretta dell'immobile in oggetto (*subject*) con gli immobili presi a riferimento (*comparables*) appartenenti allo stesso segmento di mercato. Nel caso di specie, non rilevando un mercato immobiliare dinamico nel suo insieme, si ritiene opportuno adottare per la stima del campo da golf, il metodo del costo di riproduzione deprezzato. Normalmente si ricorre al procedimento del costo di produzione o riproduzione deprezzato per la stima del valore per la stima del valore di mercato d'immobili per i quali:

- I - sia impossibile far ricorso al metodo comparativo di mercato per assenza, insufficienza o inaffidabilità dei dati di compravendita rilevabili;
- II - vi sia una scarsa disponibilità di dati e/o eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da utilizzare nei procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- III - sia impossibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

Per le caratteristiche del complesso immobiliare in esame, si ritiene di adottare un duplice criterio di stima, in rapporto alle specifiche tipologie dei beni da valutare verrà infatti adottato il metodo comparativo per tutti gli immobili, a eccezione del Campo da Golf, per il quale verrà impiegato il metodo di riproduzione a nuovo con deprezzamento.

Gli immobili sono valutati nelle condizioni di manutenzione e conservazione in cui attualmente si trovano e secondo le destinazioni urbanistiche che risultano dal P.R.G. / P.I.

del Comune di Martellago.

Per quanto riguarda le Certificazioni Energetiche degli immobili, necessarie per l'eventuale cessione dei fabbricati, lo scrivente precisa che la redazione di tali documenti (qualora non disponibili) sarà a carico dell'aggiudicatario.

18.5) STIMA IMMOBILI STORICI – ANALISI BENI COMPARABILI

Al fine di individuare un valore di riferimento per il segmento di mercato immobiliare in esame, si riporta di seguito un elenco di Ville storiche di cui lo scrivente ha elaborato delle stime immobiliari che risultano comparabili con Villa Ca' della Nave:

PRIMO IMMOBILE COMPARABILE

1) Villa FINI - Comune di Dolo (VE)



Si tratta di storici edifici ubicati nella “Riviera del Brenta” in Comune di Dolo (VE), composti di una villa, nota come “Villa Fini”, e di due barchesse laterali con antistante giardino e ampio parco. Di pertinenza c'è anche un'area di circa 520 mq ubicata sul fronte Sud del compendio immobiliare, ma separata dallo stesso dalla strada e prospiciente il fiume Naviglio del Brenta, utilizzabile come scalo fluviale. Il compendio si trova in Via Riviera Martiri della Libertà n. 17-19-21-23-25, a circa un chilometro e mezzo dal centro cittadino. Villa composta da due appartamenti che si sviluppano al Piano Terra, Primo e Secondo.

Consistenza Villa Fini

Superficie Commerciale mq 734

Consistenza Barchessa lato Est

Superficie Commerciale mq 1.178

Consistenza Barchessa lato Ovest

Superficie Commerciale mq 1.109

Parco di pertinenza circa mq 6.500

VALORE STIMATO in data 20/10/2014 € **2.180.000,00**

SECONDO IMMOBILE COMPARABILE

2) Villa BIANCHI DE KUNKLER – Mogliano Veneto (TV)



Si tratta di storico compendio immobiliare, noto come “Villa Bianchi De Kunkler” con grandioso parco, ubicato nella zona del Terraglio in Comune di Mogliano Veneto (TV), composto da una villa e una barchessa costruiti nel 1700, separati tra loro, e successivamente, dopo il 1820, in epoche diverse, uniti con costruzioni che hanno collegato la villa padronale con la barchessa, creando un corpo immobiliare unico; inoltre da una cappella con mausoleo della famiglia Bianchi e da un piccolo fabbricato un tempo adibito ad abitazione del custode.

Consistenza Villa Bianchi

Superficie Commerciale mq 798

Consistenza **Barchessa**

Superficie Commerciale mq **1.024**

Consistenza **Oratorio e Abitazione**

Superficie Commerciale mq **216**

Parco di pertinenza circa **ha 7.92.57**

VALORE STIMATO in data 21/12/2017

€ 2.870.000,00

TERZO IMMOBILE COMPARABILE

3) **Villa BARBARICH** - Comune di Venezia - località Zelarino (VE)



Si tratta di un complesso immobiliare, noto come “Villa Barbarich”, con giardino e ampio parco, ubicato nel Comune di Venezia (VE), a Zelarino, composto da una Villa Veneta di origine cinquecentesca, modificata anche in epoche successive, recentemente restaurata con il recupero degli affreschi presenti all’interno dell’immobile. In particolare l’intervento di restauro ha permesso la conversione della preesistente storica Villa Veneta in un’importante struttura ricettiva dotata di molteplici servizi.

- | | |
|------------------------------|--------|
| A) Piano Interrato (servizi) | mq 403 |
| B) Piano Terra (ricettivo) | mq 861 |
| C) Piano Primo (ricettivo) | mq 861 |
| D) Piano Secondo (ricettivo) | mq 515 |

Consistenza **Villa**

Superficie Commerciale mq 2.640

Parco di pertinenza circa **ha 02.23.70**

VALORE STIMATO in data 14 Dicembre 2020 (non pubblicabile)

QUARTO IMMOBILE COMPARABILE

4) **Villa GIUSTINIAN, RECANATI, PIAROTTO** - Comune di Mirano (VE)



Si tratta di una Villa storica con Barchesse e chiesetta nota come “Villa Giustinian - Recanati - Piarotto” con giardino e ampio parco, ubicato nel Comune di Mirano (VE); la villa, di origine cinquecentesca, ma rinnovata stilisticamente nel Seicento e nel Settecento, è stata modificata anche in epoche successive e risulta dotata di una barchessa, di una cappella e di un piccolo fabbricato adibito a deposito serra.

Consistenza **Villa Giustinian, Recanati, Piarotto**

Superficie Commerciale mq 851

Consistenza **Barchessa**

Superficie Commerciale mq 1.156

Consistenza **Chiesetta**

Superficie Commerciale mq 56

Parco di pertinenza circa **ha 1.99.90**

VALORE STIMATO in data 06/10/2020 (non pubblicabile)

QUINTO IMMOBILE COMPARABILE

5) Villa CANELLO - Comune di Conegliano (TV)



Lo scrivente ha acquisito la perizia di stima eseguita in data 24/09/2016 relativa ad una Villa Storica, denominata “Villa Canello” con terreni adibiti a “Vitigno di prosecco DOCG” avente una superficie catastale di ha 6.46.69, in Comune di Conegliano (TV), redatta per una Procedura Giudiziale (Fallimento della Società --- omissis ---) del Tribunale di Treviso e aggiudicata all’asta in data 21/03/2017 al valore di € 3.000.000,00.

Detti immobili sono stati aggiudicati con i seguenti valori:

- Villa Canello € 2.088.500,00
- Vigneto € 911.500,00
- Totale € **3.000.000,00**

L’intero complesso di Villa Canello era pervenuto alla società --- omissis --- in forza dell’atto di compravendita del 28/09/2007 rep. 40639 fasc. 20219, a rogito del Notaio Alberto Sartorio di Conegliano, ivi registrato in data 01.10.2007 al n. 4364 serie I T e trascritto a Treviso in data 01.10.2007 ai nn. R.G. 46750 e R.P. 25471, al prezzo di € 7.900.000,00, di cui € **7.100.000,00** per il fabbricato ed € **800.000,00** per il restante terreno a vigneto. Si trattava di una compravendita sottoposta alla condizione sospensiva connessa al diritto di prelazione vantato dalle Autorità competenti in materia di tutela monumentale, di cui all’art. 60 del D.Lgs. n. 42/2004. Seguiva atto di avveramento della condizione sospensiva del 17/12/2007, rep. 41008, fase. 20478 a rogito dello stesso Notaio Alberto

Sartorio di Conegliano, ivi registrato in data 27.12.2007 al n. 6171 serie I T e trascritto con annotazione n. 780 in data 19.02.2008. Con tale atto notarile le parti si davano reciprocamente atto che “...essendo decorsi i termini di cui all’art. 61, comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 senza che il diritto di prelazione sia stato esercitato dalle competenti autorità, la compravendita di cui all’atto rep. 40639 deve intendersi definitivamente efficace....”.

Da quanto sopra, si evince che il terreno a vigneto ha conservato il suo valore mentre la Villa, dal 2007 al 2017 in soli 10 anni ha avuto una svalutazione di € 5.011.500,00 corrispondente a circa il 70% del valore di acquisto.

Di seguito si riporta una breve descrizione del complesso immobiliare di Villa Canello:

Villa Canello si colloca ai civici nn. 88 e 90 di via dei Pascoli, in Località Costa di Conegliano (TV). Il complesso architettonico ed il circostante vitigno godono di una posizione estremamente favorevole, considerata l’ubicazione in quota sulla collina a nord del centro storico ed il conseguente affaccio sulla pianura antistante e le vicine Prealpi. Il compendio si trova a circa 2,5 km dalla SS 13 “Pontebbana”, principale arteria stradale del trevigiano, ed a circa 1,2 km dal centro storico di Conegliano.

Trattasi di una villa veneta settecentesca con annesso rustico/barchessa del XIX secolo costruito in aderenza all’edificio (sul fronte est e perpendicolarmente al corpo della Villa), collocata sulla collina a nord di Conegliano, in località Costa, ed immersa nel vigneto pertinenziale di oltre 6 ettari.

Il complesso architettonico, denominato Villa Canello, risulta vincolato ai sensi della L. 1089/39 (oggi sostituita ed integrata dalla L. 42/2004) in forza di Decreto Ministeriale n. 9 del 19/10/1961. Ritenuto un felice esempio di architettura settecentesca (con innesti ottocenteschi), il complesso risulta inserito nell’ambito delle Ville Venete oggetto di catalogazione dall’Istituto Regionale Ville Venete, con posizione di catalogo generale n. 145233.

Il complesso immobiliare di Villa Canello sviluppa le consistenze riportate nella seguente tabella:

LOTTO n. 1.A) - Complesso di Villa Canello Conegliano (TV), fg. D/5 part. 14 subb. 1-2-3-4-5-6-7			
Descrizione	Superficie reale (SEL)	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Villa NCEU sez. D fg 5 part 14 sub 6	Mq 990 arr.	1,00	Mq 990 arr.
Cantina NCEU sez. D fg 5 part 14 sub 6	Mq 34 arr.	0,50	Mq 17 arr.
Terrazzini NCEU sez. D fg 5 part 14 sub 6	Mq 11 arr.	0,25	Mq 2,75 arr.
Barchessa NCEU sez. D fg 5 part 14 subb 3-7	Mq 906 arr.	1,00	Mq 906 arr.
Centrale termica NCEU sez. D fg 5 part 14 sub 2	Mq 32 arr.	0,50	Mq 16 arr.
Accessorio sud al grezzo NCEU sez. D fg 5 part 14 sub 4	Mq 180 arr.	0,50	Mq 90 arr.
Portico a sud NCEU sez. D fg 5 part 14 sub 5	Mq 53 arr.	0,25	Mq 13,25 arr.
Portico a nord NCEU sez. D fg 5 part 14 sub 7	Mq 50	0,25	Mq 12,50 arr.
Area esterna NCEU sez. D fg 5 part 14 sub 1	Mq 1.492 arr. (= 2.389 mq - 897 mq)	0,07	Mq 104,44 arr.
Totale SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO n. 1.A)			Mq 2.151,94 arr. a mq 2.152

Complessivamente la superficie commerciale è di **mq 2.152**.

Il valore di mercato di Villa Canello, registrato in data 21/03/2017 con aggiudicazione all'asta della Villa al prezzo di **€ 2.088.500,00**, corrisponde a circa **€/mq 970,00**.

----- O -----

Dall'analisi dei valori precedentemente esposti, per comparazione, sono state effettuate le opportune considerazioni, applicando aggiunte o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono risultare discriminanti, distinte in fattori esterni e fattori specifici, tipo:

Fattori esterni

- ubicazione fisico – geografica;
- ubicazione nel tessuto urbanistico;
- posizione nel sistema viario di comunicazione;
- dinamica del sistema immobiliare;
- andamento generale dell'economia;
- livello di appetibilità dei beni.

Fattori specifici

- edifici di interesse storico – artistico – architettonico;

- posizione e zona di ubicazione;
- vincolo di interesse culturale;
- caratteristiche peculiari della villa, delle barchesse e della cappella;
- dimensioni, forma ed estensione dell'area di pertinenza;
- destinazione d'uso;
- stato di conservazione della villa, delle barchesse e della cappella;
- consistenza dei fabbricati.

In relazione alle considerazioni sopra esposte e al criterio di stima adottato, effettuate le opportune ponderazioni, lo scrivente per i beni in esame ritiene congruo applicare i seguenti valori:

- Villa Priuli Grimani Morosini detta Ca' della Nave _____ €/mq 2.000,00
- Barchessa Ovest _____ €/mq 1.500,00
- Barchessa Est _____ €/mq 1.750,00
- Cantine Ristorante al Piano Terra _____ €/mq 1.000,00
- Cantine, Appartamenti _____ €/mq 1.000,00 / 1.300,00

18.6) STIMA VILLA Priuli Grimani Morosini detta "Ca della Nave"

- Superficie commerciale Vendibile mq 1.005
- Valore unitario €/mq 2.000,00

Il più probabile valore commerciale, realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura fallimentare, tenuta comunque nella dovuta considerazione l'appetibilità dei beni, è il seguente:

mq 1.005 x € 2.000,00 = € 2.010.000,00

Valore commerciale arrotondato _____ € 2.010.000,00

(euro-due-milioni-dieci-mila/00)

----- O -----

18.7) STIMA BARCHESSA OVEST

- Superficie commerciale Vendibile mq 461
- Valore unitario €/mq 1.500,00

Il più probabile valore commerciale, realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura fallimentare, tenuta comunque nella dovuta considerazione l'appetibilità dei beni, è il seguente:

$$\text{mq } 461 \times \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 691.500,00$$

Valore commerciale arrotondato _____ € 690.000,00

(euro-sei-cento-novanta-mila/00)

----- O -----

18.8) STIMA BARCHESSA EST

- Superficie commerciale Vendibile mq 458
- Valore unitario €/mq 1.750,00

Il più probabile valore commerciale, realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura fallimentare, tenuta comunque nella dovuta considerazione l'appetibilità dei beni, è il seguente:

$$\text{mq } 458 \times \text{€ } 1.750,00 = \text{€ } 801.500,00$$

Valore commerciale arrotondato _____ € 800.000,00

(euro-otto-cento-mila/00)

----- O -----

18.9) STIMA ex CANTINE / RISTORANTE

- Superficie commerciale Vendibile mq 888
- Valore unitario €/mq 1.000,00

Il più probabile valore commerciale, realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura fallimentare, tenuta comunque nella dovuta considerazione l'appetibilità dei beni, è il seguente:

$$\text{mq } 888 \times \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 888.000,00$$

Valore commerciale arrotondato _____ € 890.000,00

(euro-otto-cento-novanta-mila/00)

18.10) STIMA ex CANTINE / APPARTAMENTI Torre

- Numero 13 appartamenti con Superficie commerciale Vendibile totale di mq 805

- Valore unitario €/mq 1.000,00 / 1.300,00

Il più probabile valore commerciale, realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura fallimentare, tenuta comunque nella dovuta considerazione l'appetibilità dei beni, le finiture, lo stato manutentivo, si riportano di seguito il valore di ciascuna unità residenziale, differenziato per ogni appartamento, in funzione dello stato di finitura e di conservazione :

▶ 1) **Appartamento Subalterno 5** – Superficie catastale mq 76

– Valore unitario €/mq 1.300,00

mq 76 x € 1.300,00 = € 98.800,00

Valore commerciale arrotondato Appartamento Sub. 5 _____ € 99.000,00

(euro-novanta-nove-mila/00)

----- O -----

▶ 2) **Appartamento Subalterno 6** – Superficie catastale mq 43

– Valore unitario €/mq 1.250,00

mq 43 x € 1.250,00 = € 53.750,00

Valore commerciale arrotondato Appartamento Sub. 6 _____ € 54.000,00

(euro-cinquanta-quattro-mila/00)

----- O -----

▶ 3) **Appartamento Subalterno 7** – Superficie catastale mq 50

– Valore unitario €/mq 1.300,00

mq 50 x € 1.300,00 = € 65.000,00

Valore commerciale arrotondato Appartamento Sub. 7 _____ € 65.000,00

(euro-sessanta-cinque-mila/00)

----- O -----

▶ 4) **Appartamento Subalterno 17** – Superficie catastale mq 74

– Valore unitario €/mq 1.200,00

mq 74 x € 1.200,00 = € 88.800,00

Valore commerciale arrotondato Appartamento Sub. 17 _____ € 89.000,00

(euro-ottanta-nove-mila/00)

----- O -----

► 5) Appartamento Subalterno 8 – Superficie catastale mq 53

– Valore unitario €/mq 1.150,00

mq 53 x € 1.150,00 = € 60.950,00

Valore commerciale arrotondato Appartamento Sub. 8 _____ € 61.000,00

(euro-sessanta-uno-mila/00)

----- O -----

► 6) Appartamento Subalterno 9 – Superficie catastale mq 109

– Valore unitario €/mq 1.100,00

mq 109 x € 1.100,00 = € 119.900,00

Valore commerciale arrotondato Appartamento Sub. 9 _____ € 120.000,00

(euro-cento-venti-mila/00)

----- O -----

► 7) Appartamento Subalterno 10 – Superficie catastale mq 99

– Valore unitario €/mq 1.250,00

mq 99 x € 1.250,00 = € 123.750,00

Valore commerciale arrotondato Appartamento Sub. 10 _____ € 124.000,00

(euro-cento-venti-quattro-mila/00)

----- O -----

► 8) Appartamento Subalterno 16 – Superficie catastale mq 53

– Valore unitario €/mq 1.300,00

mq 53 x € 1.300,00 = € 68.900,00

Valore commerciale arrotondato Appartamento Sub. 16 _____ € 69.000,00

(euro-sessanta-nove-mila/00)

----- O -----

- 9) Appartamento Subalterno 11 – Superficie catastale mq 43
– Valore unitario €/mq 1.000,00

mq 43 x € 1.000,00 = € 43.000,00

Valore commerciale arrotondato Appartamento Sub. 11 _____ € 43.000,00

(euro-quaranta-tre-mila/00)

----- O -----

- 10) Appartamento Subalterno 12 – Superficie catastale mq 64
– Valore unitario €/mq 1.250,00

mq 64 x € 1.250,00 = € 80.000,00

Valore commerciale arrotondato Appartamento Sub. 12 _____ € 80.000,00

(euro-ottanta-mila/00)

----- O -----

- 11) Appartamento Subalterno 13 – Superficie catastale mq 29
– Valore unitario €/mq 1.100,00

mq 29 x € 1.100,00 = € 31.900,00

Valore commerciale arrotondato Appartamento Sub. 13 _____ € 32.000,00

(euro-trenta-due-mila/00)

----- O -----

- 12) Appartamento Subalterno 14 – Superficie catastale mq 63
– Valore unitario €/mq 1.150,00

mq 63 x € 1.150,00 = € 72.450,00

Valore commerciale arrotondato Appartamento Sub. 14 _____ € 72.000,00

(euro-settanta-due-mila/00)

----- O -----

- 13) Appartamento Subalterno 15 – Superficie catastale mq 49
– Valore unitario €/mq 1.000,00

mq 49 x € 1.000,00 = € 49.000,00

Valore commerciale arrotondato Appartamento Sub. 15 _____€ 49.000,00

(euro-quaranta-nove-mila/00)

Di seguito si riporta la sintesi dei valori dei 13 appartamenti, in forma tabellare:

Tabella n. 3 - RIEPILOGO STIME n. 13 Appartamenti					
N	Sub.	Destinazione	Superficie vendibile	Valore/mq	Valore stimato Euro
1	5	Residenziale	76	1.300,00	99.000,00
2	6	Residenziale	43	1.250,00	54.000,00
3	7	Residenziale	50	1.300,00	65.000,00
4	17	Residenziale	74	1.250,00	89.000,00
5	8	Residenziale	53	1.150,00	61.000,00
6	9	Residenziale	109	1.100,00	120.000,00
7	10	Residenziale	99	1.250,00	124.000,00
8	16	Residenziale	53	1.300,00	69.000,00
9	11	Residenziale	43	1.000,00	43.000,00
10	12	Residenziale	64	1.250,00	80.000,00
11	13	Residenziale	29	1.100,00	32.000,00
12	14	Residenziale	63	1.150,00	72.000,00
13	15	Residenzial	49	1.000,00	49.000,00
		Totale	805	-	957.000,00

Valore complessivo 13 appartamenti € **957.000,00**.

(euro-novecentocinquantasettemila/00)

18.11) STIMA ex CANTINE / APPARTAMENTI Piano Primo

- Numero 8 appartamenti con Superficie commerciale Vendibile totale di mq 407

- Valore unitario €/mq 1.000,00 / 1.300,00

Il più probabile valore commerciale, realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura fallimentare, tenuta comunque nella dovuta

considerazione l'appetibilità dei beni, le finiture, lo stato manutentivo, si riportano di seguito il valore di ciascuna unità residenziale, differenziato per ogni appartamento, in funzione dello stato di finitura e di conservazione :

► 14) Appartamento Subalterno 22 – Superficie catastale F/3 (grezzo, circa mq 24)

– Valore unitario €/mq 800,00

mq 24 x € 800,00 = € 19.200,00

Valore commerciale arrotondato Appartamento Sub. 22 _____ € 19.000,00

(euro-dicannove-mila/00)

----- O -----

► 15) Appartamento Subalterno 59 – Superficie catastale F/3 (grezzo, circa mq 39)

– Valore unitario €/mq 800,00

mq 39 x € 800,00 = € 31.200,00

Valore commerciale arrotondato Appartamento Sub. 59 _____ € 31.000,00

(euro-trentuno-mila/00)

----- O -----

► 16) Appartamento Subalterno 24 – Superficie catastale mq 48

– Valore unitario €/mq 900,00

mq 48 x € 900,00 = € 43.200,00

Valore commerciale arrotondato Appartamento Sub. 24 _____ € 43.000,00

(euro-quarantatre-mila/00)

----- O -----

► 17) Appartamento Subalterno 25 – Superficie catastale mq 67

– Valore unitario €/mq 1.200,00

mq 67 x € 1.200,00 = € 80.400,00

Valore commerciale arrotondato Appartamento Sub. 25 _____ € 80.000,00

(euro-ottanta-mila/00)

----- O -----

► 18) Appartamento Subalterno 26 – Superficie catastale mq 41

– Valore unitario €/mq 1.100,00

mq 41 x € 1.100,00 = € 45.100,00

Valore commerciale arrotondato Appartamento Sub. 26 _____ € 45.000,00

(euro-quaranta-cinque-mila/00)

----- O -----

► 19) Appartamento Subalterno 27 – Superficie catastale mq 65

– Valore unitario €/mq 1.100,00

mq 65 x € 1.100,00 = € 71.500,00

Valore commerciale arrotondato Appartamento Sub. 27 _____ € 71.000,00

(euro-settanta-uno-mila/00)

----- O -----

► 20) Appartamento Subalterno 28 – Superficie catastale mq 66

– Valore unitario €/mq 1.400,00

mq 66 x € 1.400,00 = € 92.400,00

Valore commerciale arrotondato Appartamento Sub. 28 _____ € 92.000,00

(euro-novanta-due-mila/00)

----- O -----

► 21) Appartamento Subalterno 29 – Superficie catastale mq 57

– Valore unitario €/mq 1.300,00

mq 57 x € 1.300,00 = € 74.100,00

Valore commerciale arrotondato Appartamento Sub. 29 _____ € 74.000,00

(euro-settanta-quattro-mila/00)

----- O -----

Di seguito si riporta la sintesi dei valori degli 8 appartamenti, in forma tabellare:

Tabella n. 4 - RIEPILOGO STIME n. 8 Appartamenti					
N	Sub.	Destinazione	Superficie vendibile	Valore/mq	Valore stimato Euro
1	22	Residenziale	grezzo mq 24,00	800,00	19.000,00
2	59	Residenziale	grezzo mq 39,00	800,00	31.000,00
3	24	Residenziale	48	900,00	43.000,00
4	25	Residenziale	67	1.200,00	80.000,00
5	26	Residenziale	41	1.100,00	45.000,00
6	27	Residenziale	65	1.100,00	71.000,00
7	28	Residenziale	66	1.400,00	92.000,00
8	29	Residenziale	57	1.300,00	74.000,00
		Totale	407	-	455.000,00

Valore complessivo 8 appartamenti € **455.000,00**.

(euro-quattro-cento-cinquanta-cinque-mila/00)

18.12) STIMA CHIESETTA – CENTRO SERVIZI CULTURALI

Considerati i lavori di restauro dell'edificio, eseguiti a cura e spese del Comune di Martellago e della Banca Centro Marca (ex Santo Stefano), e il vincolo d'uso dell'edificio a carico del Comune sino al 18 maggio 2035, lo scrivente reputa congruo assegnare all'edificio un valore (simbolico) di _____ € **100.000,00**

(euro-cento-mila/00)

18.13) STIMA CAMPO DA GOLF

Per la stima del valore di mercato del campo da golf si procede con il criterio del “valore di costo”, che consiste nella determinazione dei costi di riproduzione a nuovo, sottraendo una quota parte dovuta al deprezzamento per deterioramento fisico e obsolescenza economica/funzionale, che rappresenta la perdita di valore economico del bene in rapporto alla sua vita utile e alle condizioni esterne all'immobile (es. diminuzione del livello della domanda). Il criterio del valore di costo si basa sull'aspetto della riproducibilità del bene, in funzione delle quantità dei fattori che concorrono alla sua produzione e dei relativi

valori unitari di mercato. L'approccio del costo consente di determinare il valore di un bene (poiché producibile o riproducibile) come somma dei prezzi dei fattori impiegati nel processo di costruzione, in base al principio di sostituzione che può essere così riassunto: *“Nessun investitore razionale è disposto a pagare per un bene immobiliare una somma superiore al costo di acquisto di un'area edificabile ed ai costi necessari per realizzare un immobile che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato d'uso”*. Il valore di costo, poiché utilizzato e inteso come procedimento, contempla, nella somma dei fattori produttivi, anche l'utile del promotore ordinario. Per l'applicabilità del procedimento devono essere soddisfatte le condizioni di:

- **ordinarietà:** i risultati della valutazione devono avere validità generale e devono essere riferiti a imprenditori ordinari;
- **indifferenza:** deve sussistere l'indifferenza tra l'acquisto dell'immobile o la realizzazione di uno nuovo.

L'intero procedimento, al netto dei deprezzamenti per vetustà e obsolescenza, può essere schematizzato nella formula sottostante:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P$$

dove V_M rappresenta il valore di mercato; C_A i costi diretti e indiretti di acquisto dell'area; C_C i costi diretti e indiretti di costruzione dell'immobile; O_F gli oneri finanziari; U_P l'utile del promotore.

L'articolazione delle fasi del procedimento di determinazione del valore di mercato, basato sul valore del costo di riproduzione, nell'ambito di stima, può essere così riassunto:

- individuazione della tempistica della trasformazione;
- individuazione del costo di acquisto dell'area e i relativi oneri diretti ed indiretti;
- individuazione del costo tecnico di costruzione e relativi oneri diretti e indiretti;
- individuazione degli oneri finanziari sui costi coperti dal debito;
- utile promotore;
- deprezzamento fisico / obsolescenza economica funzionale.

TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE

Per l'analisi di fattibilità, acquisto dell'area, progettazione e ottenimento delle autorizzazioni, durata dei lavori e collaudo dell'opera si possono considerare circa 24 mesi sui quali verranno calcolati gli oneri finanziari secondo il seguente andamento temporale:

- costo dell'area e relativi oneri di trasferimento – 24 mesi;
- 30% del costo tecnico di trasformazione – 18 mesi;
- 70% del costo tecnico di trasformazione – 6 mesi;
- Oneri professionali e di urbanizzazione – 12 mesi;
- 30% dei costi di gestione della trasformazione – 18 mesi;
- 70% dei costi di gestione della trasformazione – 6 mesi.

COSTO DI ACQUISTO DELL'AREA

Con riferimento ai valori agricoli medi della provincia di Venezia acquisiti dal sito dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del territorio (si veda allegato **G1**), analizzati i valori per coltura a prato e a seminativo, lo scrivente reputa congruo il valore di € 40.000/ettaro in considerazione della notevole superficie da valutare (65 ettari), pertanto:

€ 40.000,00 x 65 ettari = € **2.600.000,00**

ONERI FISCALI

L'operazione di acquisizione dell'area è gravata da una serie di oneri indiretti (fiscali, di mediazione, notarili) da considerare erogati insieme al costo dell'area, al tempo 0 (zero) dell'operazione immobiliare. In base al D.L. 104/2013 del 1° gennaio 2014 si applicano le seguenti imposte:

- imposta di registro: 9%
- imposta ipotecaria: € 50,00
- imposta catastale: € 50,00

Inoltre si considera in via prudenziale:

- spese generali e notarili: 2%

Trattandosi di stima fiscale, si considera una percentuale totale pari a 11% (9%+2%)

€ 2.600.000,00 x 11% = € **286.000,00**

COSTO DI COSTRUZIONE CAMPO DA GOLF

Si considera il costo parametrico esposto in pubblicazioni specializzate (prezzi delle tipologie edilizie DEI anno 2021) e si assumono i dati di costo, al lordo dell'utile del costruttore, per la seguente tipologia. I coefficienti correttivi applicati alle singole categorie di opere e/o lavorazioni, apprezzano la differenza tecnica realizzativa tra il caso di studio e il bene da stimare, sulla base della documentazione tecnica acquisita e dei riscontri eseguiti durante i sopralluoghi.

Tabella n. 5 - Campo da Golf con 18 + 9 buche = 27 buche ELENCO DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA					
N.	Descrizione	Costo in €	Incidenza	Coefficiente correttivo	Costo in € corretto
1	Tracciamenti	7.236,00	0,11 %	1,00	7.236,00
2	Pulizia terreno ecc.	90.678,00	1,34 %	0,75	68.009,00
3	Movimento terra (600.000m ³)	1.564.255,00	23,11 %	0,50	782.128,00
4	Modellazione al rustico (rough shaping)	613.670,00	9,07%	1,00	613.670,00
5	Terreno vegetale	835.843,00	12,35%	1,00	835.843,00
6	Drenaggi	132.359,00	1,96%	0,50	66.180,00
7	Stazione di pompaggio	216.590,00	3,20%	1,00	216.590,00
8	Irrigazioni	988.257,00	14,60%	0,75	741.193,00
9	Costruzione Tees greens bunkers putting green	1.011.564,00	14,94%	0,75	758.652,00
10	Modellazione finale (fine shaping)	112.306,00	1,66%	1,00	112.306,00
11	Fertilizzanti e inerbimento (agrostide stolonifera)	652.205,00	9,63%	1,00	652.205,00
12	Costruzioni varie: ponticelli, muri sostegno, argini, ecc.	383.107,00	5,38%	0,50	191.554,00
13	Percorso per cart	180.491,00	2,65%	0,50	90.246,00
COSTO TOTALE		6.788.561,00	100%	-	5.135.812,00

Il costo complessivo per la realizzazione del campo da golf è di circa **€ 5.135.812,00** che corrisponde a costo per buca: € 5.135.812,00 : 27 = **€ 190.000,00 / buca**

ONERI FINANZIARI

Riguardo all'individuazione degli oneri finanziari sui costi di trasformazione si considera il tasso bancario d'interesse per finanziamenti fondiari-edilizi a medio periodo pari al 3,50%, che verrà applicato limitatamente alla quota di capitale a debito. In ordine a interventi di questo tipo, di norma si configurano livelli di media leva finanziaria. L'imprenditore locale intraprende la trasformazione contando su una quota di capitale proprio, prefigurandosi pertanto un livello di finanziamento dell'operazione derivante per il 30% da capitale proprio e il restante 70% da capitali forniti da istituti di credito.

UTILE DEL PROMOTORE

L'impianto è strumentale all'esercizio di un'attività imprenditoriale – gestione del campo da golf –; chi costruisce agisce su “commissione” del vero promotore imprenditoriale che gestirà la struttura; pertanto l'utile del promotore è limitato al margine di profitto del costruttore. Nel caso in esame, si considera prudentemente un'aliquota di ricavi pari al 2% riferita ai costi dell'area, pertanto:

$$€ 2.600.000,00 \times 2\% = € 52.000,00$$

COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile, si dovrà sottrarre al valore di riproduzione a nuovo, calcolato in questo caso per sostituzione, una quota parte dovuta al deprezzamento, che rappresenta la perdita di valore economico del bene immobile, nel corso della sua vita utile e può ricondursi alla differenza tra il valore di mercato determinato secondo il costo di produzione (valore di mercato a nuovo) e il valore economico del bene in un dato momento. La formula di calcolo del valore di mercato, deve essere completata come di seguito:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - D$$

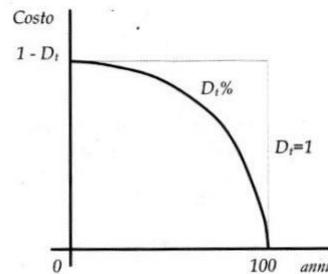
dove **D** rappresenta il deprezzamento.

DEPREZZAMENTO PER DETERIORAMENTO FISICO

Il deterioramento fisico (**D_F**) è riconducibile al deperimento dei componenti dell'impianto sportivo a causa dell'usura e dell'invecchiamento. Tale deterioramento può essere

calcolato tramite il coefficiente di deprezzamento per vetustà fisica determinato con la formula definita dall' UEEC (Unione Europea Esperti Contabili) nel modo seguente:

$$D_t \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86.$$



Funzione valore-tempo UEC

Con questa formula si calcola il deprezzamento percentuale D_t % in modo che all'inizio per $t = 0$ il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per $t = n$ il deprezzamento percentuale è del 100%.

Si evidenzia che t / n è il rapporto, espresso in percentuale, tra il numero di anni di vita dell'impianto, intercorsi dalla data di costruzione alla data odierna, e il numero di anni vita utile media presunta dell'impianto medesimo considerato come media tra quelli delle diverse opere e manufatti presenti (50 anni).

Nel caso specifico, il campo da golf è stato realizzato circa nel 1990 e pertanto l'età dell'impianto è di 32 anni, quindi il calcolo della percentuale risulta:

$$\begin{aligned} & \{[(32/50) \times 100] + 20\}^2 : 140 - 2,86 = \\ & [(64 + 20)^2 : 140] - 2,86 = \\ & 50,40 - 2,86 = 47,54 \end{aligned}$$

Ne consegue un deprezzamento complessivo del **47,54%** del valore di costo a nuovo per la realizzazione di un impianto simile a quello oggetto di stima, in considerazione di tutto quanto esposto.

Valore deprezzamento: € 5.135.812,00 x 47,54 % = € 2.441.565,00

DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA ECONOMICA

L'obsolescenza economica (**OE**) rappresenta la diminuzione o l'aumento del valore di un bene immobiliare, determinata da condizioni esterne sfavorevoli o favorevoli, legate alla localizzazione e alla situazione del mercato immobiliare al momento della valutazione. Nel caso specifico, occorre considerare sia l'andamento negativo del mercato immobiliare in generale, sia le attuali difficoltà del settore specifico legato alla pratica del golf, fattori non estranei al susseguirsi delle diverse difficoltà attraversate dal complesso sportivo in

esame. Per tali motivi, in via prudenziale si applicherà un deprezzamento per obsolescenza economica pari al **40%**.

Valore deprezzamento: € 5.135.812,00 x 40,00 % = € 2.054.325,00

RIEPILOGO VALORI

1) Costo dell'area	€	2.600.000,00
2) Oneri finanziari	€	286.000,00
3) Utile del Promotore	€	52.000,00
4) Costo di costruzione	€	<u>5.135.812,00</u>
	€	8.073.812,00
A detrarre:		
5) Deprezzamento fisico	- €	2.441.565,00
6) Deprezzamento per Obsolescenza economica	- €	<u>2.054.325,00</u>
	<u>Valore di Stima</u>	<u>€ 3.577.922,00</u>

Il più probabile valore commerciale, realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura fallimentare, tenuta comunque nella dovuta considerazione l'appetibilità dei beni, è il seguente:

Valore commerciale arrotondato _____ € 3.578.000,00

(euro-tre-milioni-cinque-cento-settanta-otto-mila/00)

18.14) STIMA RISTORANTE "LE SERRE"

- Superficie commerciale Vendibile mq 605

- Valore unitario €/mq 1.500,00

Il più probabile valore commerciale, realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura fallimentare, tenuta comunque nella dovuta considerazione l'appetibilità dei beni, è il seguente:

mq 605 x € 1.500,00 = € 907.500,00

Valore commerciale arrotondato _____ € 907.000,00

(euro-nove-cento-sette-mila/00)

18.15) STIMA SPOGLIATOI – DEPOSTI, ecc.

- Superficie commerciale Vendibile mq 755

- Valore unitario €/mq 500,00

Il più probabile valore commerciale, realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura fallimentare, tenuta comunque nella dovuta considerazione l'appetibilità dei beni, è il seguente:

mq 755 x € 500,00 = € 377.500,00

Valore commerciale arrotondato _____ € 378.000,00

(euro-tre-cento-settanta-otto-mila/00)

----- O -----

18.16) STIMA PISCINE

- Superficie commerciale Vendibile mq 717

- Valore unitario a corpo €/mq 80,00

Il più probabile valore commerciale, realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura fallimentare, tenuta comunque nella dovuta considerazione l'appetibilità dei beni, è il seguente:

mq 717 x € 80,00 = € 57.360,00

Valore commerciale arrotondato _____ € 57.000,00

(euro-cinquanta-sette-mila/00)

----- O -----

18.17) STIMA CAMPI DA TENNIS

- Superficie commerciale Vendibile mq 1.332

- Valore unitario: € 15.000,00

Il più probabile valore commerciale, realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura fallimentare, tenuta comunque nella dovuta considerazione l'appetibilità dei beni, è il seguente:

n. 2 x € 15.000,00 = € 30.000,00

Valore commerciale arrotondato _____ € 30.000,00

(euro-trenta-mila/00)

----- O -----

18.18) STIMA EDIFICI NORD

- Superficie commerciale Vendibile mq 355 + mq 650

- Valore unitario: €/mq 60,00 / 250,00

Il più probabile valore commerciale, realizzabile in un contesto di vendita nel breve periodo, trattandosi di procedura fallimentare, tenuta comunque nella dovuta considerazione l'appetibilità dei beni, è il seguente:

a) Magazzini / officina

mq 117 x € 250,00 = € 29.250,00

Valore commerciale arrotondato _____ € 29.000,00

b) Tettoia

mq 28 x € 150,00 = € 4.200,00

Valore commerciale arrotondato _____ € 4.000,00

c) Magazzini ricovero mezzi

mq 210 x € 150,00 = € 31.500,00

Valore commerciale arrotondato _____ € 31.000,00

e) Fabbricato ex colonico

mq 650 x € 60,00 = € 39.000,00

Valore commerciale arrotondato _____ € 39.000,00

SOMMA € 103.000,00

Valore commerciale arrotondato _____ € 103.000,00

(euro-cento-tre-mila/00)

----- O -----

18.19) STIMA TERRENO EDIFICABILE

- Parametro commerciale mc 1.200

- Valore unitario €/mc 100,00

Il più probabile valore commerciale, realizzabile in un contesto di vendita nel breve

periodo, trattandosi di procedura fallimentare, tenuta comunque nella dovuta considerazione l'appetibilità dei beni, è il seguente:

mc 1.200 (4.553 mq) x € 100,00 = € 120.000,00

Valore commerciale arrotondato _____ € 120.000,00

(euro-cento-venti -mila/00)

----- O -----

19) Riepilogo stime

Tabella n. 6				
RIEPILOGO STIME COMPLESSO IMMOBILIARE				
N	Cap.	Destinazione	Superficie Vendibile mq	Valore stimato Euro
1	18.6	Villa	1.005	2.010.000,00
2	18.7	Barchessa Ovest	461	690.000,00
3	18.8	Barchessa Est	458	800.000,00
4	18.9	ex Cantine-Ristorante	888	890.000,00
5	18.10	Ex Cantine-Appartamenti Torre	805	957.000,00
6	18.11	Ex Cantine-Appartamenti P. 1°	407	455.000,00
7	18.12	Centro Servizi Culturali (Chiesa)	231	100.000,00
8	18.13	Campo da Golf	650.000	3.578.000,00
9	18.14	Bar-Ristorante-ecc.-Le Serre	605	907.000,00
10	18.15	Spogliatoi-Depositi, ecc.	755	378.000,00
11	18.16	Piscine	717	57.000,00
12	18.17	Campi da Tennis	1.332	30.000,00
13	18.18	Edifici lato Nord	355+650	103.000,00
14	18.19	Terreno edificabile	4.553	120.000,00
TOTALE				11.075.000,00

Il più probabile valore commerciale arrotondato del complesso architettonico monumentale denominato Villa Priuli Grimani Morosini, detta "Ca' della Nave",

viene definito in € 11.075.000,00

(euro-undici-milioni-settanta-cinque-mila/00)

20) Regime fiscale della cessione

L'Imposta di Registro o l'IVA saranno a carico dell'aggiudicatario.

* * *

Lo scrivente con la presente relazione, redatta sulla base dei dati reperiti attraverso le indagini compiute e della documentazione ricevuta dalla proprietà, ritiene di aver fornito una definizione argomentata del più probabile valore di stima del bene in oggetto e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o integrazioni, qualora se ne ravvisasse la necessità.

San Donà di Piave, 24 Settembre 2022

L'esperto stimatore
Arch. Stefano Barbazza

21) Elenco Allegati

- A1) Visura camerale --- omissis --- in liquidazione
 - A2) Visura camerale --- omissis ---
 - A3) Estratto mappa catastale
 - A4) Vista aerea
 - da B1 a B84) Visure – planimetrie – elaborati planimetri - Catasto
 - da C1 a C30) Atti di provenienza e Ispezioni ipotecarie
 - D1) Certificato di Destinazione Urbanistica
 - D2) Terreno edificabile - Scheda degli Interventi Unitari e articolo 33 delle N.T.O.
 - da E1 a E24) Provvedimenti edilizi
 - da F1 a F4) Soprintendenza
 - G1) Valori medi dei terreni agricoli
 - da H1 a H30) Documentazione fotografica.
-