

# Esecuzione Immobiliare N. 618/2016 R.G.E. riunita alla E.I. 474/2019

(\*\*DATO OSCURATO\*\*)

Contro

(\*\*DATO OSCURATO\*\*)

Giudice Dott.ssa SONIA PANTANO

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



### LOTTO UNICO

IL TECNICO: geom. Antonella Di Nuovo Via A. Ferrarin,2 CREAZZO (VI)

CF. DNVNNL67E46L840D – PI 02206020246

Tel. 0444.349483 cell. 347.4089137

*iscritto all'Albo Geometri della provincia Vicenza al N. 1816*

*iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 1778*

*certificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/8*

e.mail: [studiotecnico@dinuovo.com](mailto:studiotecnico@dinuovo.com) - pec: [antonella.dinuovo@geopec.it](mailto:antonella.dinuovo@geopec.it)

## SCHEMA SINTETICA E INDICE

**Procedura** es.imm. n. 618/2016 R.G. riunita alla E.I. 474/2019

**Giudice** dott.ssa SONIA PANTANO

**Udienza** ex art. 569 c.p.c. del 23/06/2020

**Esperto** geom. ANTONELLA DI NUOVO

**Diritto pignorato** (cfr pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1.

**Tipologia bene** (cfr pag. 10): Villa San Floriano, villa ubicata nella frazione di Caselle del comune di Noventa Vicentina, il complesso, interamente circondato da mura, comprende la casa padronale, un oratorio e gli annessi rustici e i terreni circostanti.

**Ubicazione** (cfr pag. 6): Noventa Vicentina (VI), via Caselle n. 24.

**Dati Catastali** attuali (cfr pag. 26 ):

Catasto Fabbricati Comune di NOVENTA VICENTINA Foglio 10

- Particella n. **A** Via Caselle, piano T, Cat. E/7 Chiesa
- particella n. **194 sub 2** Via Caselle, piano T, Cat. A/7, Cl. 4, consistenza 10 vani,
- superficie catastale totale mq 330, totale escluse aree scoperte mq 330 Rendita € 1.193,02
- particella n. **194 sub 9** Via Caselle, piano S1-T-1-2, Cat. D/10, Rendita € 14.388,00
- particella n. **194 sub 10** Via Caselle, piano T-1-2, Cat. D/10, Rendita € 6.3768,00
- particella n. **194 sub 8** b.c.n.c. – corte comune a tutti i sub

Catasto Terreni Comune di NOVENTA VICENTINA Foglio 10

- particella n. 12 prato arbor. Classe 1, ha 00 are 40 centiare 35, R.D. € 22,12 R.A. 13,55
- particella n. 126 semin. arbor. Classe 3, ha 00 are 12 centiare 67, R.D. € 10,42 R.A. 6,22
- particella n. 128 seminativo Classe 3, ha 00 are 00 centiare 40, R.D. € 0,33 R.A. 0,20
- particella n. 192 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 16 centiare 20, R.D. € 16,15 R.A. 8,37
- particella n. 200 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 15 centiare 68, R.D. € 15,63 R.A. 8,10
- particella n. 202 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 31 centiare 36, R.D. € 31,26 R.A. 16,20
- particella n. 204 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 32 centiare 99, R.D. € 32,88 R.A. 17,04
- particella n. 214 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 04 centiare 06, R.D. € 4,05 R.A. 2,10
- particella n. 216 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 75 centiare 20, R.D. € 74,96 R.A. 38,84
- particella n. 218 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 06 centiare 82, R.D. € 6,80 R.A. 3,52
- particella n. 220 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 06 centiare 65, R.D. € 6,63 R.A. 3,43
- particella n. 222 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 17 centiare 15, R.D. € 17,09 R.A. 8,86
- particella n. 224 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 13 centiare 39, R.D. € 13,35 R.A. 6,92

- particella n. 226 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 07 centiare 32, R.D. € 7,30 R.A. 3,78
- particella n. 252 frutteto Classe U, ha 00 are 42 centiare 38, R.D. € 43,77 R.A. 21,89
- particella n. 206 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 03 centiare 30, R.D. € 3,29 R.A. 1,70
- particella n. 208 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 01 centiare 47, R.D. € 1,47 R.A. 0,76
- particella n. 239 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 00 centiare 11, R.D. € 0,11 R.A. 0,06
- particella n. 241 seminativo Classe 2, ha 00 are 02 centiare 20, R.D. € 2,19 R.A. 1,14

**Metri quadri** (cfr pag. 24): fabbricati **3.431,43 mq commerciali – terreni sup. catastale 28.935 mq.**

**Stato** (cfr pag. 16): discreto

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 56): difformità sanabili, comprensive di demolizione parte essiccatoi, costo totale 21.016,00.

**Valore di mercato, OMV** (cfr pag. 64-66): complessivo terreni e fabbricati € 1.505.715,32

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr Allegati): Asking Price (prezzi attesi) di ville simili, Comparabili A –Q

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr pag. 68): in base ai dati forniti da Astalegale e dallo studio fatto dai Geometri 234,62 €/mq.

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag. 67): € 1.281.500,00.

**Valore mutuo** (cfr pag. 47): € 1.400.000,00 con ipoteca pari a € 2.100.000,00.

**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag.69): sufficiente.

**Possibili interessati** (cfr. pag. 69): principalmente imprenditori agricoli e confinanti.

**Iniziative di vendita** (cfr pag.69): pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, pubblicazione su siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Immobiliare.it. Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";

**Occupazione** (cfr pag. 57): l'esecutato è residente presso l'immobile di Via Caselle n. 24 unitamente alla convivente.

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 57): proprietario esecutato.

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag. 45-57): difformità parziali dal concesso su complesso storico, schedata, con grado di protezione 3.

INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 5
Cap. 2	Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento	pag. 7
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 11
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 26
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 42
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 43
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 59
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 59
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 60
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 61
Cap. 11	Lotti	pag. 71
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 72

ELENCO ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa;
2. Certificati di residenza e stato di famiglia;
3. Planimetrie catastali;
4. Visure catastali storiche per immobile;
5. Estratto di mappa catastale;
6. Elaborato planimetrico;
7. Stato attuale fabbricati;
8. Sovrapposizione catastale con stato attuale;
9. Sovrapposizione urbanistica con stato attuale;
10. Atti di provenienza;
11. Autorizzazioni edilizie e Abitabilità;
12. Tavole condono 2000;
13. Tavole di progetto 89;
14. Tavole DIA
15. CDU
16. Ispezione ipotecaria;
17. APE sub 2;
18. APE sub 9;
19. APE sub 10;
20. Documentazione fotografica.
21. MCA fabbricati
22. Valutazione terreni
23. Pec esecutato del 28/05/2020



## CAP. 1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 28/02/2020 la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo con giuramento in forma digitale accettava nuovo incarico di procedere alla valutazione del compendio, impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro 30 giorni prima dell'udienza, fissata dal G.E. per il 23 giugno 2020.

In data 12/05/2020 veniva depositata tramite PTC la nuova Check List, a seguito verifica assieme al custode giudiziario Dott. Baschirotto Giorgio della completezza della documentazione.

Si precisa che il primo incarico del 13/04/2018 E.I. 618/2016 riguardava il complesso immobiliare, ad esclusione del fabbricato chiesa (posto all'interno della corte privata) e di alcuni piccoli terreni adiacenti; nel secondo incarico del 21/02/2020 si riuniva l'esecuzione RGE n. 474/2019 con la principale RGE n. 618/2016. Con questa si estendeva il pignoramento anche a tutti gli immobili che inizialmente erano esclusi.

Va precisato che in considerazione dei divieti di spostamento per emergenza sanitaria, imposti dal D.L. n. 18/2020 e successiva disposizione del Tribunale di Vicenza, non è stato eseguito, dopo l'incarico del 21-02-20, il sopralluogo dei nuovi immobili oggetto di pignoramento (chiesa e terreni), ma la scrivente aveva, in fase di redazione del primo incarico, compiuto più sopralluoghi, non ultimo quello del 12/09/2019 in cui si è potuto visitare sia l'interno della chiesetta che i terreni circostanti l'immobile, e quindi eseguire sufficiente verifica degli stessi con adeguata documentazione fotografica. Inoltre si precisa che nei sopralluoghi di ottobre e gennaio 2018, è stato anche fatto un rilievo topografico degli immobili identificati al mappale 194 e particella A, che ha permesso una sovrapposizione di verifica con lo stato dei luoghi.

Si precisa che all'interno della chiesetta (particella A) non sono state eseguite misurazioni dirette, ma il precedente rilievo topografico, ha permesso una verifica della sagoma, in termini di superficie, con quanto approvato in comune nel progetto del 1989.

Per una completa lettura e cronistoria dei passaggi effettuati al fine di redigere il seguente rapporto di valutazione, la scrivente riepiloga tutte le fasi di procedura dal primo incarico alla data di perizia:

In data **13/04/2018** la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di procedere alla valutazione del compendio, impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro 30 giorni prima dell'udienza, fissata dal G.E. per il 13 marzo 2019.

In data **16/05/2018** veniva depositata tramite PTC la Check List, a seguito di verifica assieme con il Custode Giudiziario Dott. Baschirotto Giorgio della completezza della documentazione. Il primo sopralluogo aveva luogo in data **16/07/2018** alla sola presenza dell'esecutato Sig. (\*\*\*)DATO OSCURATO(\*\*\*) e della compagna Signora (\*\*\*)DATO OSCURATO(\*\*\*), ed è stata eseguita una prima ricognizione visiva dei luoghi da periziare.

Per effettuare il rilievo della villa padronale, degli appartamenti, annessi e depositi sono stati eseguiti i sopralluoghi in data **15/10/2018 - 22/10/2018- 26/10/2018 e 18/01/2019**.

In data **05/02/2019** veniva depositata tramite PTC Istanza di proroga per il deposito della perizia accolta dal Giudice e rinviata udienza in data 14/05/2019.

In data **19/04/2019** la sottoscritta depositava Perizia per incarico standard di valutazione immobile.

In data **13/05/2019** e **03/07/2019** venivano depositate dall'esecutato richiesta integrazione perizia.

Per rispondere alle osservazioni e integrazioni dell'esecutato Sig. (\*\*\*)DATO OSCURATO(\*\*\*) è stato necessario effettuare ulteriori sopralluoghi presso l'immobile:

- Il **12/09/2019** sopralluogo di verifica di alcuni lavori eseguiti per la sistemazione di tubi interrati e della chiesetta identificata alla particella A.
- Il **17/09/2019** sopralluogo presso l'immobile per chiarimenti con il proprietario esecutato in merito al progetto di sanatoria del 11-04-2000 (vedi sezione urbanistica).

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Noventa Vicentina è stata inoltrata in data **09/05/2018** e successivi incontri con i tecnici comunali per definire la sanatoria in data **25/01/2019 - 28/02/2019** e **11/04/2019**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante l'acquisizione della mappa catastale, delle planimetrie e delle visure storiche in data 03/05/2018 – 07/05/2018 – 10/05/2018 – 19/10/2018 tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali;
- la ricerca dei titoli di provenienza anteriore al ventennio è stata effettuata presso l'archivio notarile distrettuale di Vicenza in data **03/04/2019**.
- il **07/05/2018** è stata effettuata l'ispezione ipotecaria sul nominativo dei debitori, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli;
- la ricerca catastale dei subalterni confinanti con l'unità immobiliare pignorata è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- i certificati di residenza storico e stato civile dell'esecutato sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile di Noventa Vicentina in data **02/05/2018**;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA+ REGRESSIONE LOGARITMICA) è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate.
- il **18/09/2019** nuova richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Noventa Vicentina per condono edilizio;
- il **18/09/2019** nuove ispezioni ipotecarie presso la conservatoria dei registri immobiliari;
- il **01/04/2020** richiesta certificati storici di residenza e stato civile dell'esecutato;
- il **02/04/2020** acquisizione mappa catastale, planimetria catastale e visure storiche dei nuovi cespiti pignorati;
- il **28/04/2020** nuova richiesta CDU presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Noventa;
- il **21/05/2020** incontro con i tecnici del comune di Noventa per ulteriori chiarimenti urbanistici in merito alle difformità riscontrate.
- Il **26/05/2020** acquisizione atto di provenienza presso l'Archivio Notarile di Vicenza.



## CAP. 2 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

### Diritto:

Il pignoramento colpisce il diritto reale di **piena proprietà per la quota di 1/1** del signor (\*\*DATO OSCURATO\*\*) nato a (\*\*DATO OSCURATO\*\*) C.F. (\*\*DATO OSCURATO\*\*) proprietà per 1/1 fino al 19/01/2016

con regime patrimoniale di stato civile celibe (vedi certificati comune di Noventa Vicentina).

### Bene e ubicazione:

Via Caselle n. 24 Noventa Vicentina

Dati catastali indicati nei pignoramenti:

#### Catasto Fabbricati Comune di NOVENTA VICENTINA Foglio 10

- particella n. **A** Cat. E/7

#### Catasto Fabbricati Comune di NOVENTA VICENTINA Foglio 10

- particella n. **194 sub 1** (soppressa);
- particella n. **194 sub 2** Via Caselle, piano T, Cat. A/7, Cl. 4, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 330, totale escluse aree scoperte mq 330 Rendita € 1.193,02
- particella n. **194 sub 3** (soppressa);  
la soppressione dei sub. 1 e 3 ha generato i seguenti sub:
  - particella n. **194 sub 4** soppressa;
  - particella n. **194 sub 5** soppressa;
  - particella n. **194 sub 6** soppressa;
  - particella n. **194 sub 7** soppressa;
 i quali a loro volta hanno generato i seguenti sub:
  - particella n. **194 sub 9** Via Caselle, piano S1-T-1-2, Cat. D/10, Rendita € 14.388,00
  - particella n. **194 sub 10** Via Caselle, piano T-1-2, Cat. D/10, Rendita € 6.3768,00
  - particella n. **194 sub 8** b.c.n.c. – corte comune a tutti i sub.

#### Catasto Terreni Comune di NOVENTA VICENTINA Foglio 10

- particella n. 206 semin. arbor. Classe 2, di are 3 e centiare 30;
- particella n. 208 semin. arbor. Classe 2 di are 1 e centiare 47;
- particella n. 239 semin. arbor. Classe 2 di are 11;
- particella n. 241 seminativo di are 2 e centiare 20.

#### Catasto Terreni Comune di NOVENTA VICENTINA Foglio 10

- particella n. 12 prato arbor. Classe 1, ha 00 are 40 centiare 35, R.D. € 22,12 R.A. 13,55
- particella n. 126 semin. arbor. Classe 3, ha 00 are 12 centiare 67, R.D. € 10,42 R.A. 6,22
- particella n. 128 seminativo Classe 3, ha 00 are 00 centiare 40, R.D. € 0,33 R.A. 0,20
- particella n. 192 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 16 centiare 20, R.D. € 16,15 R.A. 8,37

- particella n. 200 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 15 centiare 68, R.D. € 15,63 R.A. 8,10
- particella n. 202 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 31 centiare 36, R.D. € 31,26 R.A. 16,20
- particella n. 204 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 32 centiare 99, R.D. € 32,88 R.A. 17,04
- particella n. 214 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 04 centiare 06, R.D. € 4,05 R.A. 2,10
- particella n. 216 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 75 centiare 20, R.D. € 74,96 R.A. 38,84
- particella n. 218 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 06 centiare 82, R.D. € 6,80 R.A. 3,52
- particella n. 220 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 06 centiare 65, R.D. € 6,63 R.A. 3,43
- particella n. 222 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 17 centiare 15, R.D. € 17,09 R.A. 8,86
- particella n. 224 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 13 centiare 39, R.D. € 13,35 R.A. 6,92
- particella n. 226 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 07 centiare 32, R.D. € 7,30 R.A. 3,78
- particella n. 252 frutteto Classe U, ha 00 are 42 centiare 38, R.D. € 43,77 R.A. 21,89 (generato dalla soppressione del sub. 6 a sua volta venerato dalla soppressione dei sub 1 e 3 originari di pignoramento).

### Contesto:

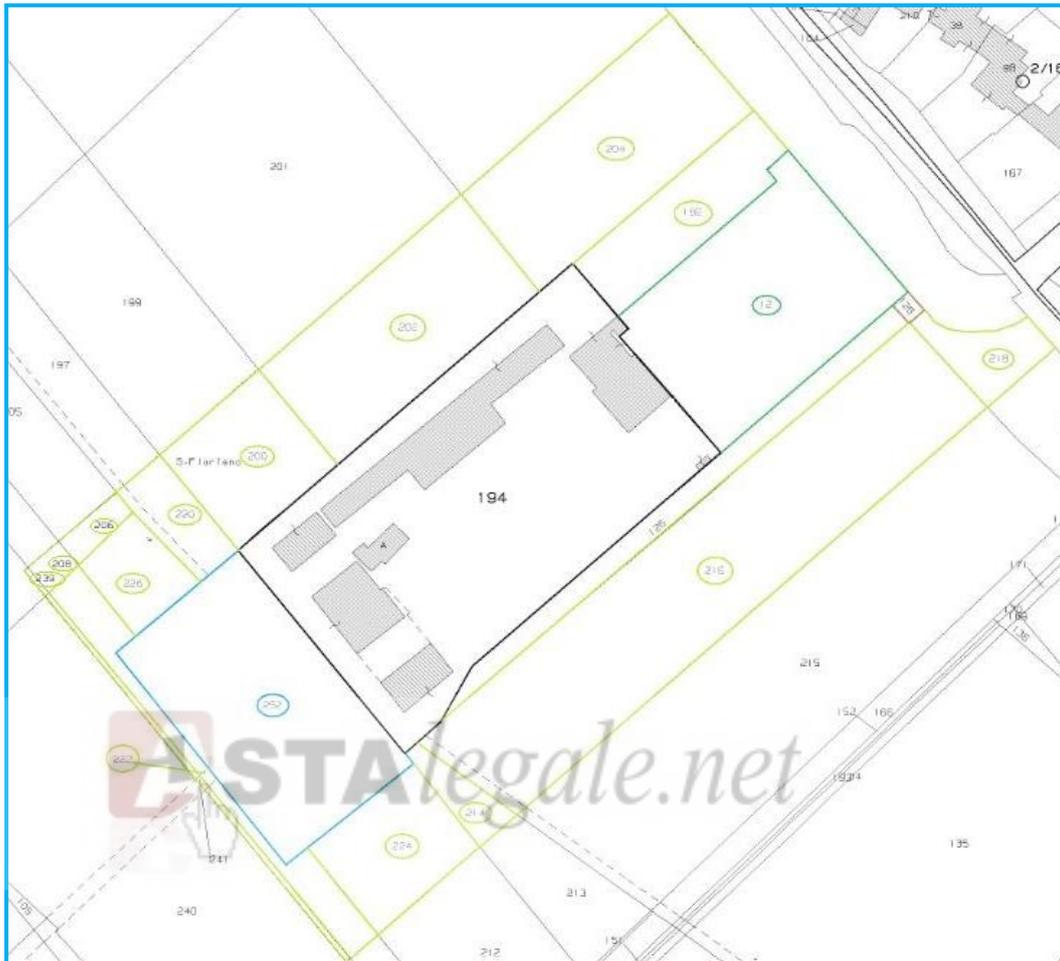
Noventa Vicentina è il comune più a sud della provincia di Vicenza. Dista 33 km dal capoluogo e 37 km da Padova. Il territorio è pianeggiante, pur trovandosi a pochi chilometri dai Colli Euganei (a est) e dai Monti Berici (a nord-ovest).

La zona in cui è ubicata l'unità oggetto di pignoramento, è principalmente agricola, posta tra le Frazioni di San Floriano e Caselle; si tratta di una zona periferica con discreta dotazione di servizi pubblici.

E' provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con discreta vicinanza a tutti i servizi principali: nel raggio di pochi chilometri si trovano istituti scolastici, farmacia, negozi al dettaglio, supermercati, ufficio postale, campi sportivi, centro storico e relativi servizi di municipalizzazione.

Caratteristiche delle zone limitrofe: zone residenziali 3), autostrada A31 casello di Montegal della Longare (10), autostrada A4 casello di Vicenza Est (35), stazione ferroviaria di Vicenza (40).

Estratto di mappa catastale:



*Noventa Vicentina - Foglio n. 10 mappale 194 e succ. (colorati nella planimetria)*



Sovrapposizione dell'ortofoto con estratto di mappa (elaborazione GEO-SIT)



Foto aerea:



## CAP. 3 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

### Descrizione:

Trattasi di un insediamento rurale di notevole valore architettonico risalente ai primi del 500 attualmente abitato, denominato Villa San Floriano, ubicato nella frazione di Caselle del comune di Noventa Vicentina.

Il complesso, interamente circondato da mura, comprende la casa padronale, un oratorio e gli annessi rustici. Il palazzo, dalla fisionomia rinascimentale, a un solo piano nobile, reca alle porte e alle finestre cornici in pietra di Nanto. All'interno, un ampio salone centrale, esteso per l'intera lunghezza dell'edificio, mette in corrispondenza l'entrata principale con quella della corte, ai lati si aprono le stanze. Ha un solo piano nobile e sotto, nell'interrato, le cantine sono a volta. Di rilievo le cornici delle finestre e delle porte in pietra di Nanto con fisionomia rinascimentale.

Adiacenti alla casa si trovano gli annessi rurali, con ampi portici ad arco. Nell'ampio cortile di fronte alla casa è ubicato l'oratorio dedicato a San Floriano, già esistente nel XIII secolo. Il complesso è circondato da terreni agricoli attualmente coltivati a frutteto dal proprietario sig. (\*\*DATO OSCURATO\*\*).

Si precisa che il Sig. (\*\*DATO OSCURATO\*\*) è anche titolare dell'attività di agriturismo e B&B attualmente esercitata nel complesso immobiliare.

Tale complesso è composto da più corpi di fabbrica identificati quali:

- **Fabb. A** la villa padronale, attualmente è parzialmente abitata dall'esecutato e parzialmente utilizzata per alloggi del B&B;
- **Fabb. B** il fabbricato rurale adibito ad agriturismo, deposito e portico, funzionale per l'attività agricola, utilizzato parzialmente per alloggi ospiti;
- **Fabb. C** i fabbricati utilizzati per l'essiccazione del tabacco, in disuso da tempo.
- **Fabb. D** l'oratorio dedicato a San Floriano posto all'interno del cortile della villa principale, costruito verosimilmente già nel secolo XII dai monaci Benedettini; ricostruito parzialmente nel '400-500 dalla famiglia Pojana, attualmente in disuso da tempo.

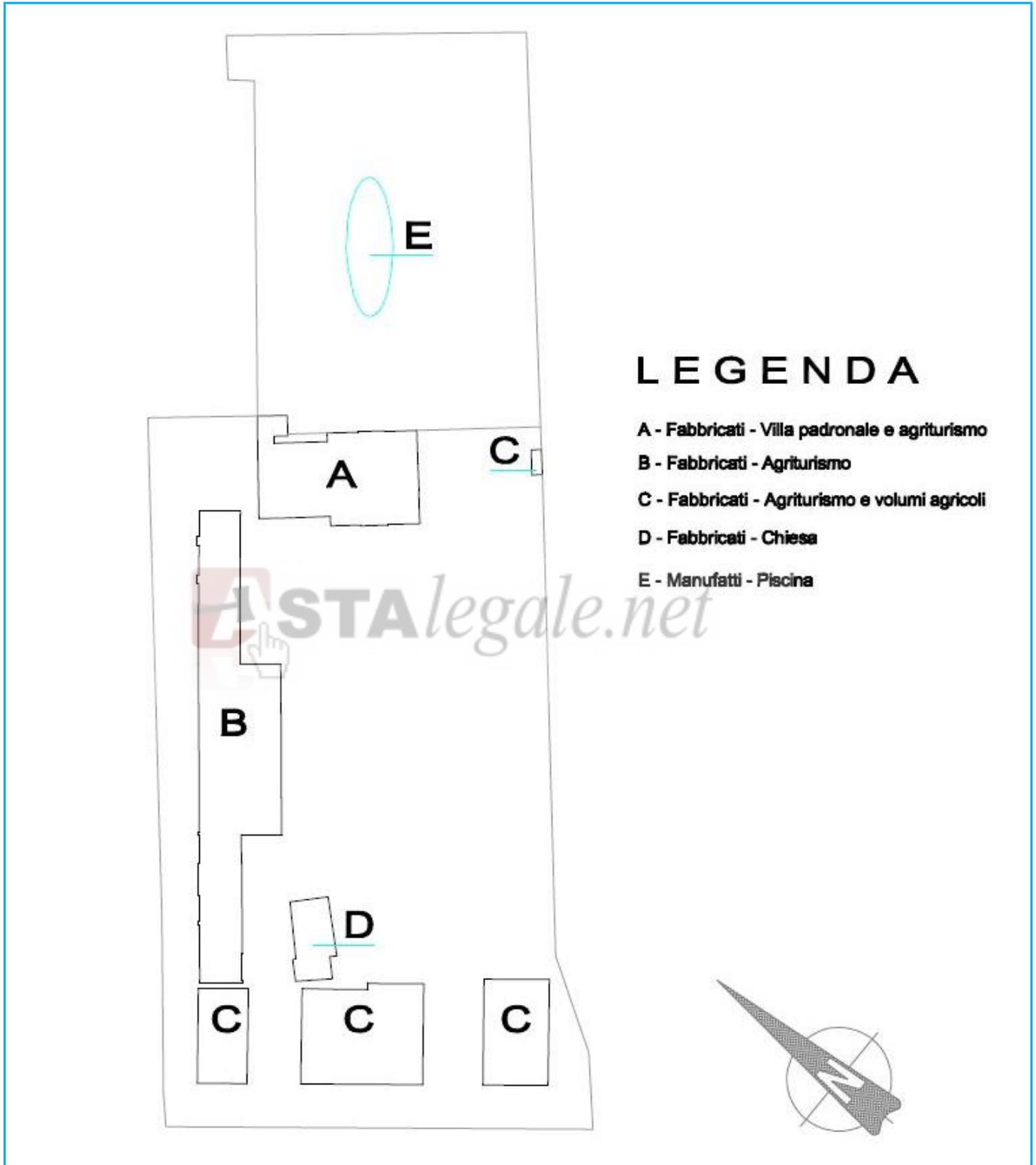
I fabbricati sono circondato da terreni agricoli, facenti parte del fondo rustico di proprietà del sig. (\*\*DATO OSCURATO\*\*), per una superficie catastale di 28.935 mq.

Sono attualmente censiti in parte a seminativo arborato, in parte a frutteto e in parte a bosco e sono coltivati direttamente dal proprietario. Il mappale 12 è di fatto pertinenza esclusiva della villa essendo adibito giardino con piscina privata.

L'accesso principale del complesso immobiliare avviene dalla strada provinciale di Via Caselle al civico 24.

Lo stato manutentivo del complesso è discreto.

## Planimetria generale



## **Fabbricato A**

La villa storica definita Palazzo, costruita probabilmente tra il '500 e '700, risulta essere "edificio rurale" dal 1943 e riacquista la sua originaria destinazione residenziale, anche con la costruzione dell'edificio adiacente (in origine essiccatoio di tabacco), definito di "filtro" tra l'attività produttiva e il palazzo stesso. Nel 1989 viene approvato un primo progetto di "Restauro edifici monumentali, ristrutturazione edifici produttivi e nuove costruzioni nel complesso San Floriano" a nome del proprietario sig. (\*\*DATO OSCURATO\*\*); tale progetto prevedeva i seguenti interventi:

- consolidamento statico della Chiesa
- restauro del Palazzo (villa padronale),
- ristrutturazione globale dell'essiccatoio (nuovo volume adiacente alla villa residenziale);
- costruzione degli essiccatoi e del ricovero attrezzi e deposito;
- ripristino dell'aia in mattoni (muro di cinta).

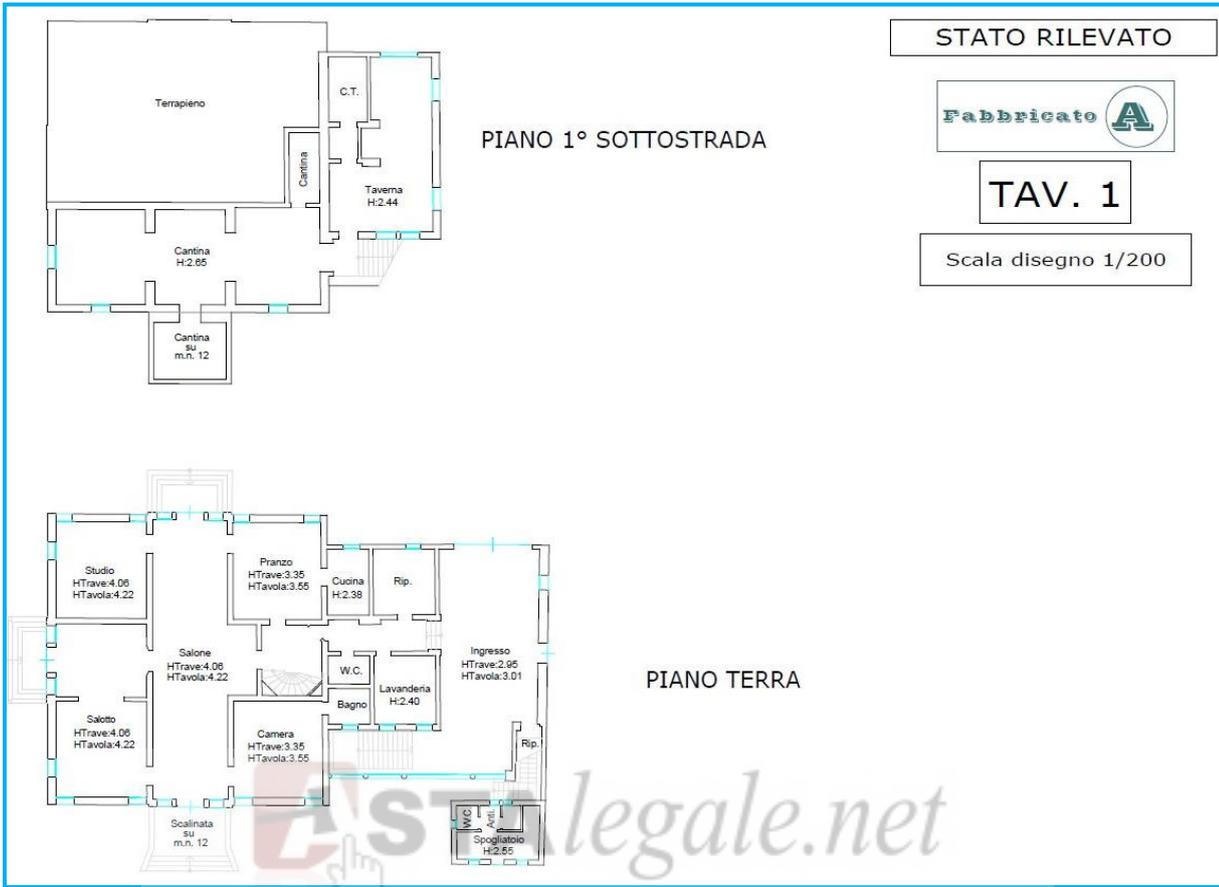
Attualmente la villa è parzialmente destinata alla residenza dell'esecutato sig. (\*\*DATO OSCURATO\*\*) e all'attività agricola di agriturismo con gli alloggi destinati al turismo.

Sviluppa una superficie complessiva **commerciale di mq 962,29.**

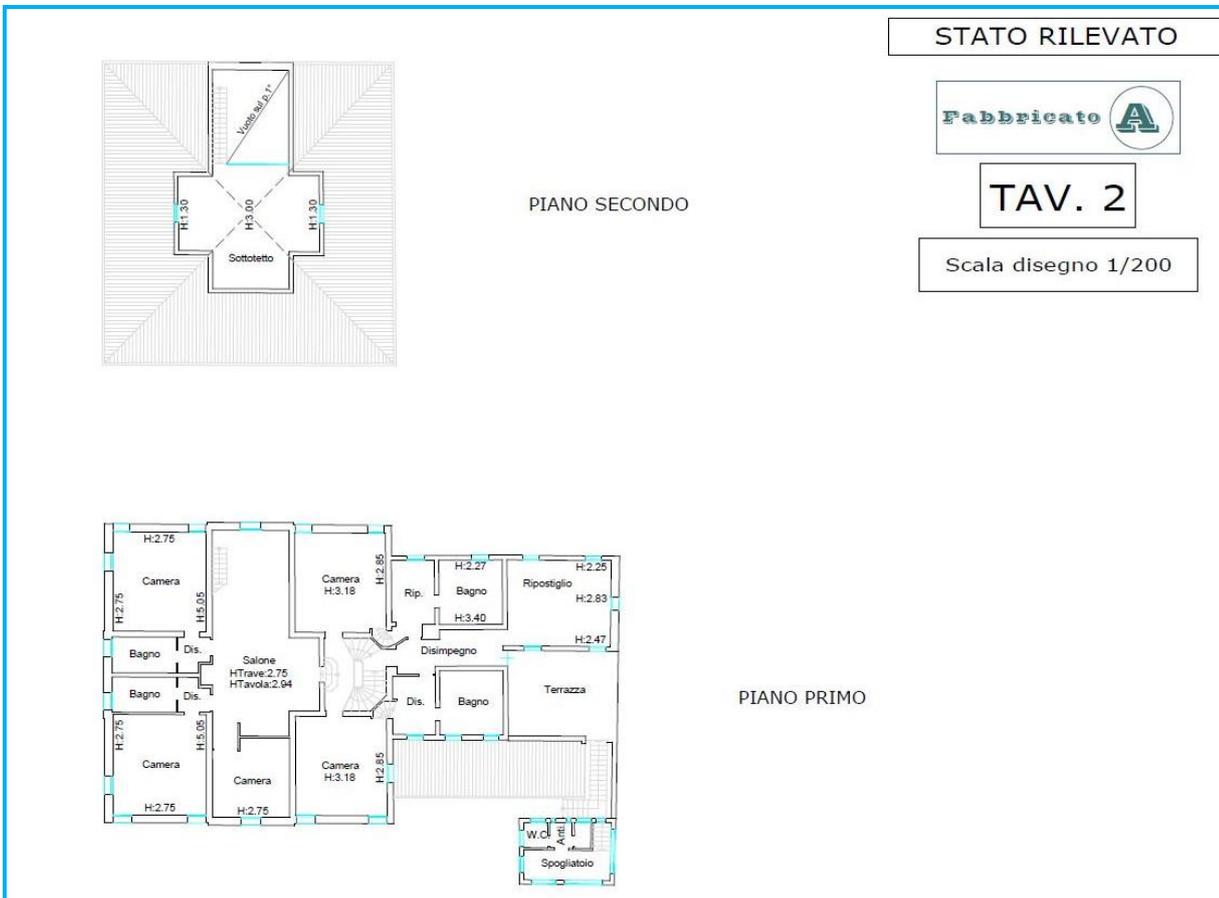
Lo stato di manutenzione della villa, comprensiva dell'ampliamento del '89, è in discrete condizioni, necessita però di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, sia negli impianti che nelle finiture.



**Rilievo stato di fatto – Tav. 1**



**Rilievo stato di fatto – Tav. 2**



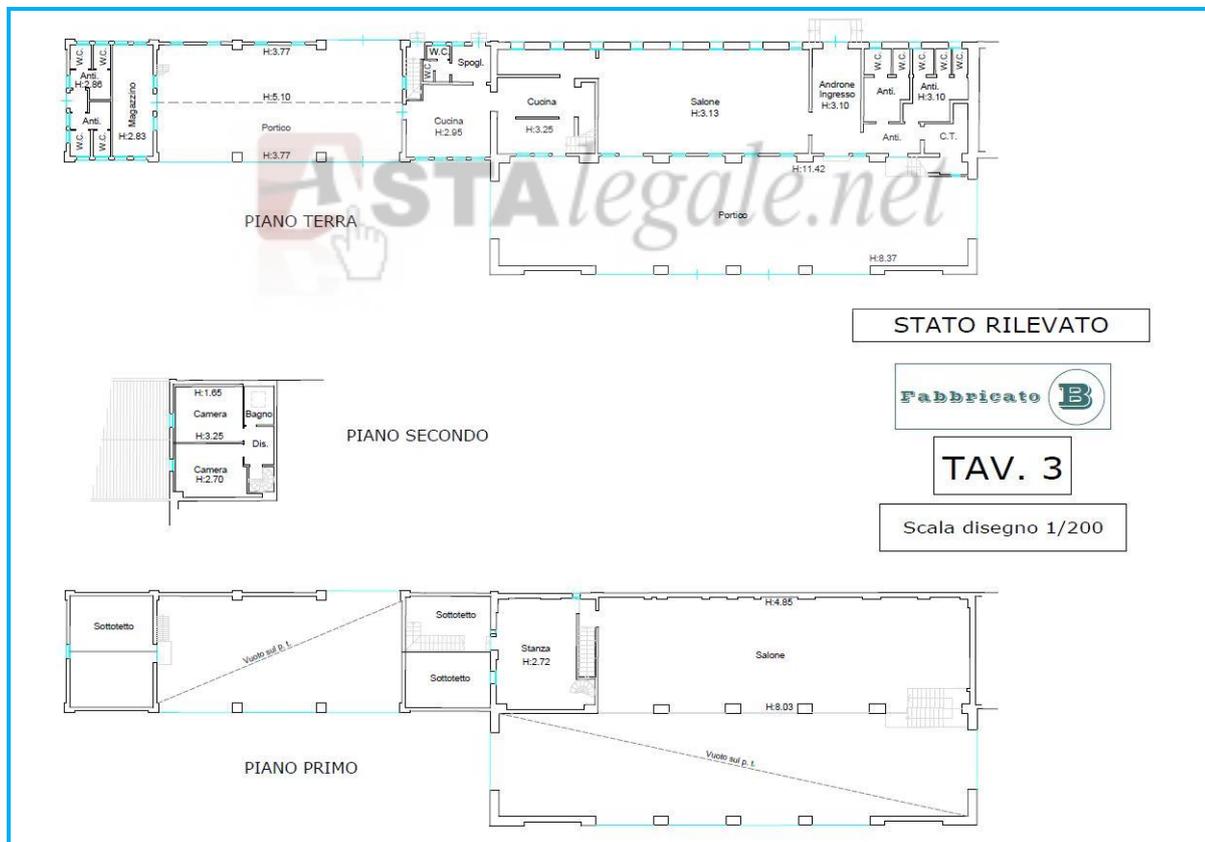
## **Fabbricato B**

Gli annessi rustici, posizionati a destra della villa, oggi sono utilizzati come deposito agricolo, B&B e agriturismo per l'attività agricola; erano le antiche stalle del fondo e probabilmente risalgono al '700 –'800. Sono stati ristrutturati con il primo intervento del 1989 e un successivo intervento dal 2004 al 2009, per la realizzazione degli alloggi del complesso agriturismo, del personale, delle cucine, dei portici e depositi.

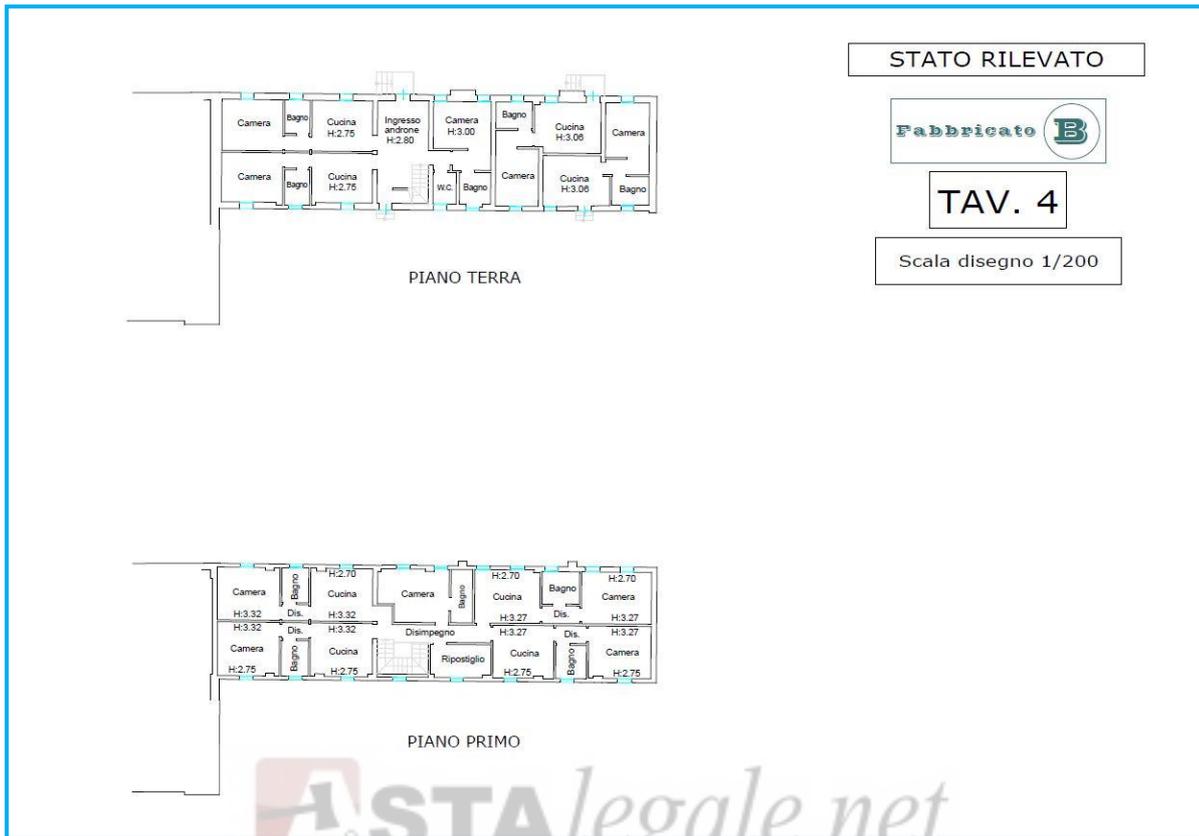
Sviluppa una superficie complessiva **commerciale di mq 1.292,84.**

Lo stato di manutenzione degli alloggi e depositi è discreto e necessitano dell'ordinaria manutenzione degli impianti e delle finiture interne; la zona Sud-Est degli alloggi invece, necessita di interventi di manutenzione straordinaria per ultimare le finiture interne di due camere e per la verifica di una probabile infiltrazione dal tetto.

### **Rilievo stato di fatto – Tav. 3**



**Rilievo stato di fatto – Tav. 4**



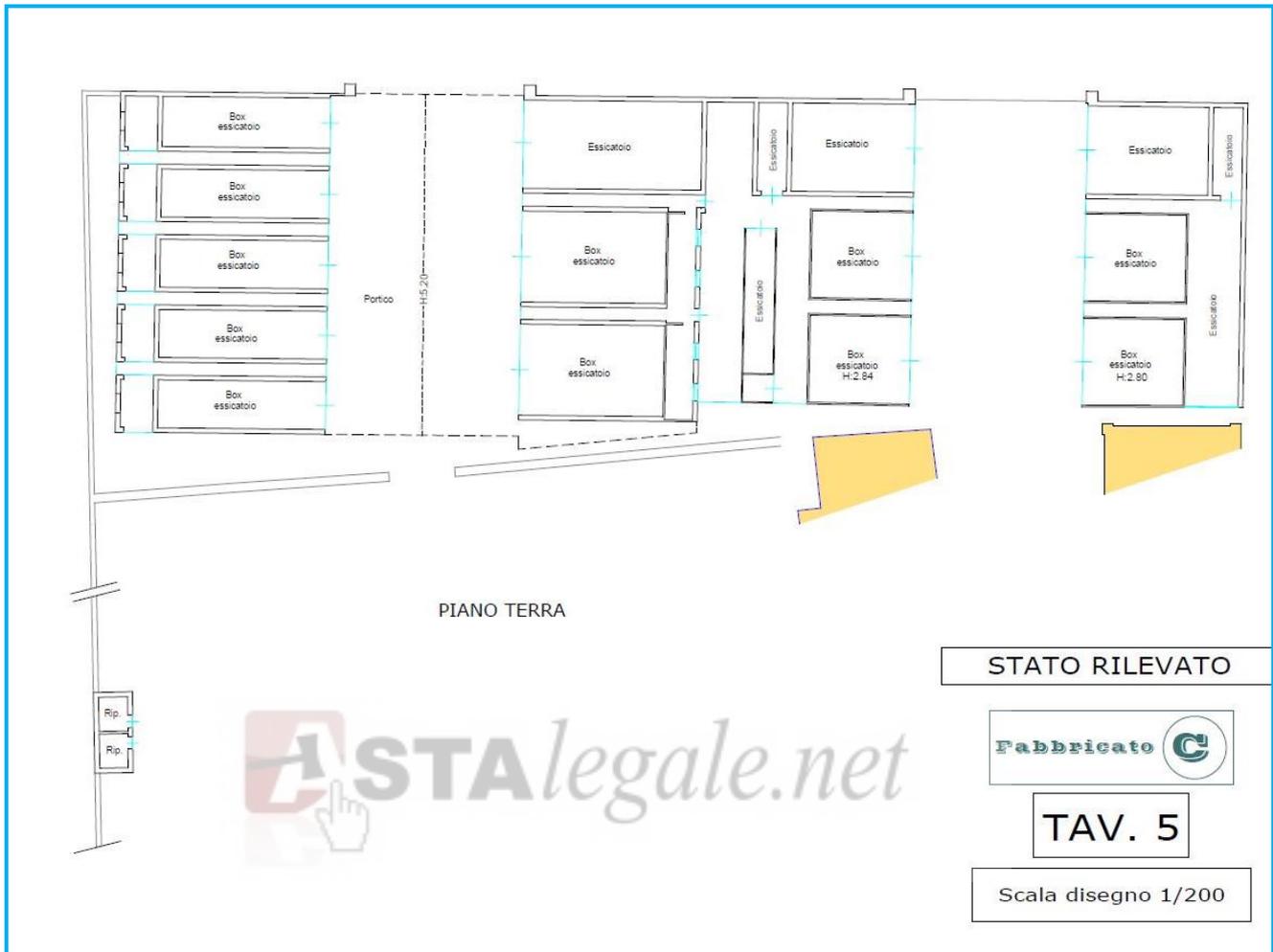
**Fabbricato C**

Trattasi di accessori esterni adibiti ad essiccatoi per la lavorazione del tabacco, costruiti nel 1971 e completamente ristrutturati e ampliati tra l’89 e il 2000.

Lo stato di manutenzione di tali manufatti, definiti volumi tecnici, è insufficiente in quanto necessita di interventi di straordinaria manutenzione. Alcuni manufatti sono stati costruiti in difformità alle concessioni edilizie approvate negli anni e pertanto dovranno essere demoliti. Inoltre presentano parte delle coperture in amianto, che dovrà essere rimosso.



**Rilievo stato di fatto – Tav. 5**



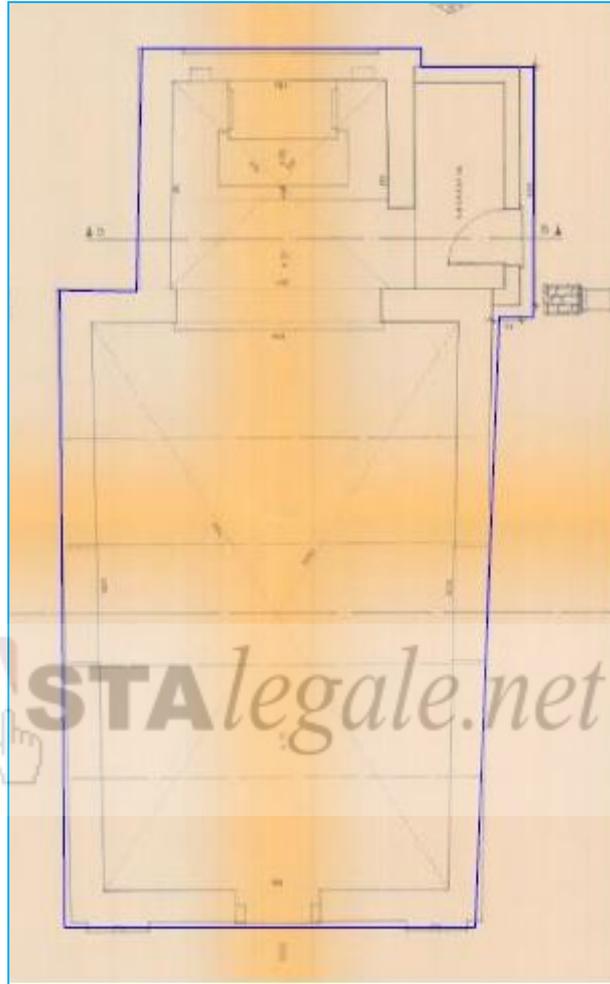
**Fabbricato D**

Trattasi di oratorio dedicato a San Floriano posto all'interno del cortile della villa principale, costruito verosimilmente già nel secolo XII dai monaci Benedettini; ricostruito parzialmente tra il '400 e il '500; oggi non più utilizzato dalla proprietà, è stato completamente ristrutturato alla fine degli anni '80.

Lo stato di manutenzione della chiesetta è discreto e necessita di soli interventi di ordinaria manutenzione.



Rilievo esterno sovrapposto a progetto approvato – Tav. 5



## FOTO ESTERNI VILLA ORATORIO E ANNESSI



## FOTO INTERNI VILLA



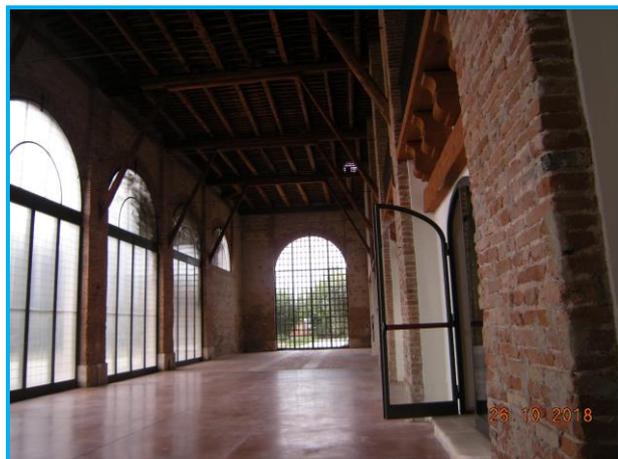
### FOTO INTERNI CANTINA



### FOTO INTERNI ALLOGGI AGRITURISMO



### FOTO PORTICI



### FOTO ZONA CUCINE



### FOTO CHIESETTA DI SAN FLORIANO

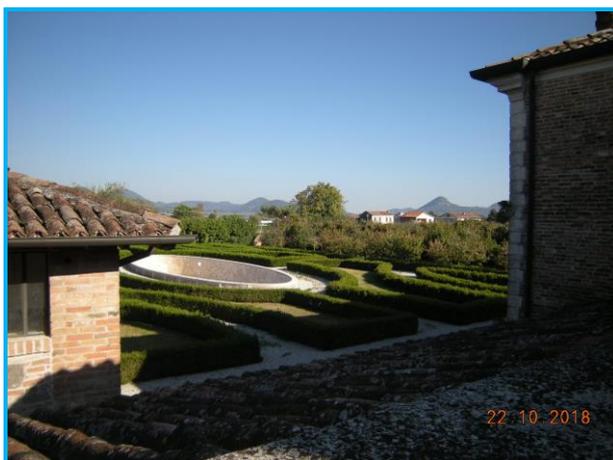




### FOTO ESTERNI -INTERNI ESSICATOI



### FOTO ESTERNI – VEDUTA GIARDINO E FRUTTETI







## **Caratteristiche descrittive generali:**

### Caratteristiche strutturali:

**Strutture verticali:** mattoni pieni e pietra, muratura in laterizio a vista e intonacato, colonne in pietra, condizioni: sufficienti.

**Solai:** legno, condizioni: sufficienti.

**Copertura:** a padiglione in legno con tavelle in cotto, a due falde in legno, con sovrastante coppi, condizioni: non verificate.

### Componenti edilizie e costruttive:

**Portone di accesso:** legno, condizioni: sufficienti.

**Portoncini ingresso:** portoncino in ferro verniciato e vetro, condizioni: discrete.

**Infissi esterni:** ante a battente in legno con vetro singolo o vetro camera; condizioni: sufficienti-discrete. Protezione: balconi in legno alla "vicentina", condizioni: discrete.

**Infissi interni:** ante a battente in legno tamburato, alcune in legno massello, condizioni: discrete.

**Pareti esterne:** mattoni pieni a vista, laterizio intonaco e tinteggiato, elementi lapidei, condizioni: sufficienti; rivestimento interno: intonaco tinteggiato, condizioni: discrete.

**Pareti interne:** tramezze interne in laterizi o intonacato e tinteggiato, condizioni: discrete.

**Pavim. interna:** pietra, marmo, piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

**Rivestimenti:** piastrelle in ceramica, condizioni: buone nelle cucine e nei bagni.

**Sanitari:** *tutti i bagni sono dotati di lavabo, bidet, vaso wc, vasca in ceramica bianca e/o doccia, condizioni: discrete.*

**Soffitti:** *a vista con travi in legno: discrete.*

**Scala villa:** *rivestimento in pietra bianca; condizioni: discrete.*

**Impianti:**

**Impianto gasolio:** *la centrale termica posta nell'interrato adiacente alle cantine ha un impianto alimentato a gasolio per riscaldamento ambiente e produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari, conformità: senza certificazione, da verificare.*

**Impianto aria-aria:** *la centrale termica posta nel sottoscala del portico dell'agriturismo ha un impianto di raffrescamento per gli alloggi e la villa, conformità: senza certificazione, da verificare.*

**Impianto elettrico:** *sottotraccia, tensione: 220V, conformità: senza certificazione, da verificare.*

**Impianto idrico:** *alimentazione da acquedotto comunale, conformità: senza certificazione, da verificare.*

**Tabella superfici**

Destinazione	SEL Mq.	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale	Esposizione
Sup. Villa P.T.	325,24	120%	390,29	S - O
Sup. Villa P.1°	421,35	120%	505,62	S - O
Sup. Villa P.2°	55,32	120%	66,38	S - O
Chiesetta	116,32	200%	232,64	N - S
Sup. Agriturismo T.	600,06	100%	600,06	N - S
Sup. Agriturismo 1°	517,20	100%	517,20	N - S
Sup. Agriturismo 2°	59,18	100%	59,18	N - S
Deposito P.T.	174,07	50%	87,04	S
Deposito P.1°	58,72	50%	29,36	N - S
Pertinenze P.T	722,00	20%	144,40	S
Portico	393,31	30%	117,99	S
Terrazza	33,45	30%	10,04	N
Interrato	211,45	50%	105,73	
Corte comune	8.100,3	2%	162,01	S - E
Giardino mapp. 12	4.035,0	10%	403,50	E
<b>Superficie commerciale</b>			<b>3.431,43</b>	

**Certificazione energetica:**

Nella documentazione agli atti consultata presso l'ufficio tecnico comunale non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), né è stato fornito dai debitori. La sottoscritta ha fatto redigere le APE dei singoli subalterni della villa, dell'agriturismo e del fabbricato per attività agricola.



Villa sub. 2 codice identificativo 34159/2019, valido fino al 13/04/2029. **La classe energetica risultante è la "D"**.

Agriturismo sub. 9 codice identificativo 34336/2019, valido fino al 15/04/2029. **La classe energetica risultante è la "C"**.

Fabb. Attività agricola sub. 10 codice identificativo 34344/2019, valido fino al 15/04/2029. **La classe energetica risultante è la "D"**.

## CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE

### Dati catastali attuali:

#### Catasto Fabbricati Comune di NOVENTA VICENTINA Foglio 10

- particella n. **A** Via Caselle, piano T, Cat. E/7
- particella n. **194 sub 1** soppressa;
- particella n. **194 sub 2** Via Caselle, piano T, Cat. A/7, Cl. 4, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 330, totale escluse aree scoperte mq 330 Rendita € 1.193,02
- particella n. **194 sub 3** soppressa;
- particella n. **194 sub 4** soppressa;
- particella n. **194 sub 5** soppressa;
- particella n. **194 sub 6** soppressa;
- particella n. **194 sub 7** soppressa;
- particella n. **194 sub 9** Via Caselle, piano S1-T-1- 2, Cat. D/10, Rendita € 14.388,00
- particella n. **194 sub 10** Via Caselle, piano T-1- 2, Cat. D/10, Rendita € 6.376,00
- particella n. **194 sub 8** b.c.n.c. Via Caselle piano T – corte comune a tutti i sub.

#### Intestazione catastale:

(\*\*DATO OSCURATO\*\*) nato a (\*\*DATO OSCURATO\*\*) C.F. (\*\*DATO OSCURATO\*\*) proprietà per 1/1.

#### Coerenze:

Confini delle unità immobiliari in senso N-S-E-O: mappali n. 204-192, mappale n. 12-126, mappali 214- 252, mappali n. 220-200-202-.

#### Catasto Terreni Comune di NOVENTA VICENTINA Foglio 10

- particella n. 12 prato arbor. Classe 1, ha 00 are 40 centiare 35, R.D. € 22,12 R.A. 13,55
- particella n. 126 semin. arbor. Classe 3, ha 00 are 12 centiare 67, R.D. € 10,42 R.A. 6,22
- particella n. 128 seminativo Classe 3, ha 00 are 00 centiare 40, R.D. € 0,33 R.A. 0,20
- particella n. 192 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 16 centiare 20, R.D. € 16,15 R.A. 8,37
- particella n. 200 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 15 centiare 68, R.D. € 15,63 R.A. 8,10
- particella n. 202 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 31 centiare 36, R.D. € 31,26 R.A. 16,20
- particella n. 204 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 32 centiare 99, R.D. € 32,88 R.A. 17,04

- particella n. 214 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 04 centiare 06, R.D. € 4,05 R.A. 2,10
- particella n. 216 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 75 centiare 20, R.D. € 74,96 R.A. 38,84
- particella n. 218 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 06 centiare 82, R.D. € 6,80 R.A. 3,52
- particella n. 220 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 06 centiare 65, R.D. € 6,63 R.A. 3,43
- particella n. 222 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 17 centiare 15, R.D. € 17,09 R.A. 8,86
- particella n. 224 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 13 centiare 39, R.D. € 13,35 R.A. 6,92
- particella n. 226 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 07 centiare 32, R.D. € 7,30 R.A. 3,78
- particella n. 252 frutteto Classe U, ha 00 are 42 centiare 38, R.D. € 43,77 R.A. 21,89
- particella n. 206 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 03 centiare 30, R.D. € 3,29 R.A. 1,70
- particella n. 208 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 01 centiare 47, R.D. € 1,47 R.A. 0,76
- particella n. 239 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 00 centiare 11, R.D. € 0,11 R.A. 0,06
- particella n. 241 seminativo Classe 2, ha 00 are 02 centiare 20, R.D. € 2,19 R.A. 1,14

#### Intestazione catastale:

(\*\*DATO OSCURATO\*\*) nato a (\*\*DATO OSCURATO\*\*) C.F. (\*\*DATO OSCURATO\*\*) proprietà per 1/1.

#### Coerenze:

Confini delle unità immobiliari in senso N-S-E-O: roggia Ronghetto – mappali 203-201, mappali n. 217- 215- 213, mappali 212-210- 240, mappali n. 236-207-205-197-199.

#### Variazioni storiche (nel ventennio):

#### C.F.

#### Oratorio m.n. A

1. Variazione del 19-11-2009 Prot. n. VI0375416 in atti dal 19/11/2009 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 28201.1/2009);
2. Variazione del 18/08/2006 prot. n. VI0171855 in atti dal 18/08/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 37799.1/2006);
3. Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Particella n. 194 sub 1 soppressa:** ha generato i sub. 3 – 4 – 5.

1. Variazione del 17/02/2009 prot. VI0050101 in atti dal 17/02/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE - RISTRUTTURAZIONE (N. 2705.1/2009);
2. Costituzione del 04/03/2003 prot. 84300 in atti dal 04/03/2003 (n. 1070.1/2003).

#### Villa padronale m.n. 194 sub 2

4. Costituzione del 04/03/2003 prot. 84300 in atti dal 04/03/2003 (n. 1070.1/2003);
5. Variazione classamento del 08/03/2005 Prot. n. VI0054608 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (v. 7818.1/2005);
6. Variazione del 06/10/2012 prot. n. VI0214680 in atti dal 06/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (N. 40998./2012);
7. Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dati di superficie;

**Particella n. 194 sub 3 soppressa:** ha generato i sub. 1 – 4 – 5.

1. Variazione del 17/02/2009 prot. VI0050101 in atti dal 17/02/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE - RISTRUTTURAZIONE (N. 2705.1/2009);
2. Variazione classamento del 08/03/2005 Prot. n. VI0054608 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (v. 7818.1/2005);
3. Costituzione del 04/03/2003 prot. 84300 in atti dal 04/03/2003 (n. 1070.1/2003).

**Particella n. 194 sub 4 soppressa:** ha generato i sub. 6 – 8 - 9.

1. Variazione del 19/06/2012 prot. VI0132120 in atti dal 19/06/2012 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 23762.1/2012);
4. Variazione del 17/02/2009 prot. VI0050101 in atti dal 17/02/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE - RISTRUTTURAZIONE (N. 2705.1/2009).

**Particella n. 194 sub 5 soppressa:** ha generato i sub. 6 – 7.

1. Divisione del 01/09/2009 prot. n. VI0283034 in atti dal 01/09/2009 (n. 20533.1/2009);
2. Variazione del 17/02/2009 prot. VI0050101 in atti dal 17/02/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE - RISTRUTTURAZIONE (N. 2705.1/2009).

**Particella n. 194 sub 6 soppressa:** ha generato i sub. 4 – 8 – 9.

1. Variazione del 19/06/2012 prot. VI0132120 in atti dal 19/06/2012 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 23762.1/2012);
2. Variazione nel classamento del 05/08/2010 Prot. n. VI0201357 in atti dal 05/08/2010 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 149151.1/2010);
3. Divisione del 01/09/2009 prot. n. VI0283034 in atti dal 01/09/2009 (n. 20533.1/2009);
4. Variazione del 17/02/2009 prot. VI0050101 in atti dal 17/02/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE - RISTRUTTURAZIONE (N. 2705.1/2009);

**Particella n. 194 sub 7 soppressa:** ha generato i sub. 10.

1. Variazione della destinazione del 19/01/2016 prot. n. VI0004435 in atti dal 19/01/2016 AGRITURISMO-DEPOSITO RICOVERO ATTREZZI ( n. 1298.1/2016);
2. Variazione nel classamento del 05/08/2010 Prot. n. VI0201357 in atti dal 05/08/2010 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 149151.1/2010);
3. Divisione del 01/09/2009 prot. n. VI0283034 in atti dal 01/09/2009 (n. 20533.1/2009);
4. Variazione del 17/02/2009 prot. VI0050101 in atti dal 17/02/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE - RISTRUTTURAZIONE (N. 2705.1/2009);
5. Variazione del 17/02/2009 prot. VI0050101 in atti dal 17/02/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE - RISTRUTTURAZIONE (N. 2705.1/2009).

### Fabbricato agriturismo m.n. 194 sub 9

1. Variazione del 19/06/2012 prot. VI0132120 in atti dal 19/06/2012 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (N. 23762.1/2012);
2. Variazione nel classamento del 10/05/2013 Prot. n. VI0108707 in atti dal 10/05/2013 (n. 60048.1/2013);

### Fabbricato attività agricola m.n. 194 sub 10

1. Variazione del 17/02/2009 prot. VI0050101 in atti dal 17/02/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE - RISTRUTTURAZIONE (N. 2705.1/2009);
2. Variazione del 01/09/2009 Prot. n. VI0283034 in atti dal 01/09/2009 DIVISIONE (n. 149151.1/2009);
3. Variazione nel classamento del 05/08/2010 Prot. n. VI0201357 in atti dal 05/08/2010 VARIAZIONE CLASSAMENTO (n. 149151.1/2010);
4. Variazione della destinazione del 19/01/2016 Prot. n. VI004435 in atti dal 19/01/2016 AGRITURISMO-DEPOSITO RICOVERO ATTREZZI (n. 1298.1/2016);

### B.c.n.c. m.n. 194 sub 8

5. Variazione del 19/06/2012 prot. VI0132120 in atti dal 19/06/2012 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (N. 23762.1/2012);

### **C.T.**

Per il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato: il sedime dell'edificio è costituito dalle particelle:

- n. 194 **ente urbano** di ha 1are 01 centiare 34

1. Tipo mappale del 11/06/2012 prot . n. VI0125521 (n.125521.1/2012)
2. Frazionamento del 11/06/2012 Prot. n. VI0125521 (n. 125521.1/20012)
3. Tipo mappale del 20/02/2007 Prot. n. VI0275965 (n. 275965.1/2007)
4. Tipo mappale del 20/02/2001 prot . n. 114763 (n. 2577.1/2001)
5. Tabella di variazione del 20/02/2001 prot . n. 114763 (n. 2577.1/2001)
6. Tipo mappale del 22/04/1999 prot . n. 1854.1/1999
7. Variazione geometrica del 22/04/1999 (n. 1854.1/1999)
8. Fabb. Rurale - Impianto meccanografico del 30/06/1974

- particella n. 12 (\*) prato arbor. Classe 1, ha 00 are 40 centiare 35

1. Impianto meccanografico del 30/06/1974.

- particella n. 126 semin. arbor. Classe 3, ha 00 are 12 centiare 67

1. FRAZIONAMENTO del 13/09/1994 in atti dal 13/09/1994 (n. 2323.6/1994);
2. Impianto meccanografico del 30/06/1974.

- particella n. 128 seminativo Classe 3, ha 00 are 00 centiare 40
  1. FRAZIONAMENTO del 13/09/1994 in atti dal 14/09/1994 (n. 2323.6/1994);
  2. Impianto meccanografico del 30/06/1974.
  
- particella n. 192 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 16 centiare 20
  1. Tabella di variazione del 06/03/2009 Prot. n. VI0072105 in atti dal 06/03/2009 VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE MOD. 29 N. 65/2009 (n. 100.1/2009);
  2. FRAZIONAMENTO del 22/04/1999 in atti dal 22/04/1999 (n. 1854.1/1999);
  3. FRAZIONAMENTO del 13/09/1994 in atti dal 13/09/1994 (n. 2325.1/1994)
  4. Impianto meccanografico del 30/06/1974.
  
- particella n. 200 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 15 centiare 68
  1. Tabella di variazione del 06/03/2009 Prot. n. VI0072105 in atti dal 06/03/2009 VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE MOD. 29 N. 65/2009 (n. 100.1/2009);
  2. FRAZIONAMENTO del 22/11/1999 in atti dal 22/11/1999 (n. 5263.3/1999);
  3. FRAZIONAMENTO del 13/09/1994 in atti dal 13/09/1994 (n. 2325.1/1994)
  4. Impianto meccanografico del 30/06/1974.
  
- particella n. 202 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 31 centiare 36
  1. Tabella di variazione del 06/03/2009 Prot. n. VI0072105 in atti dal 06/03/2009 VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE MOD. 29 N. 65/2009 (n. 100.1/2009);
  2. FRAZIONAMENTO del 22/11/1999 in atti dal 22/11/1999 (n. 5263.3/1999);
  3. FRAZIONAMENTO del 13/09/1994 in atti dal 13/09/1994 (n. 2325.1/1994)
  4. Impianto meccanografico del 30/06/1974.
  
- particella n. 204 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 32 centiare 99
  1. Tabella di variazione del 06/03/2009 Prot. n. VI0072105 in atti dal 06/03/2009 VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE MOD. 29 N. 65/2009 (n. 100.1/2009);
  2. FRAZIONAMENTO del 22/11/1999 in atti dal 22/11/1999 (n. 5263.3/1999);
  3. FRAZIONAMENTO del 13/09/1994 in atti dal 13/09/1994 (n. 2325.1/1994)
  4. Impianto meccanografico del 30/06/1974.



- particella n. 214 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 04 centiare 06
  1. Tabella di variazione del 06/03/2009 Prot. n. VI0072105 in atti dal 06/03/2009 VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE MOD. 29 N. 65/2009 (n. 100.1/2009);
  2. FRAZIONAMENTO del 22/11/1999 in atti dal 22/11/1999 (n. 5263.3/1999);
  3. FRAZIONAMENTO del 06/02/1998 in atti dal 06/02/1998 (n. 6305.5/1998);
  4. FRAZIONAMENTO del 13/09/1994 in atti dal 13/09/1994 (n. 2325.1/1994)
  5. Impianto meccanografico del 30/06/1974.
  
- particella n. 216 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 75 centiare 20
  1. Tabella di variazione del 06/03/2009 Prot. n. VI0072105 in atti dal 06/03/2009 VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE MOD. 29 N. 65/2009 (n. 100.1/2009);
  2. FRAZIONAMENTO del 22/11/1999 in atti dal 22/11/1999 (n. 5263.10/1999);
  3. FRAZIONAMENTO del 06/02/1998 in atti dal 06/02/1998 (n. 6305.6/1998);
  4. FRAZIONAMENTO del 13/09/1994 in atti dal 13/09/1994 (n. 2325.6/1994)
  5. Impianto meccanografico del 30/06/1974.
  
- particella n. 218 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 06 centiare 82
  1. Tabella di variazione del 06/03/2009 Prot. n. VI0072105 in atti dal 06/03/2009 VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE MOD. 29 N. 65/2009 (n. 100.1/2009);
  2. FRAZIONAMENTO del 22/11/1999 in atti dal 22/11/1999 (n. 5263.11/1999);
  3. FRAZIONAMENTO del 06/02/1998 in atti dal 06/02/1998 (n. 6305.7/1998);
  4. FRAZIONAMENTO del 13/09/1994 in atti dal 13/09/1994 (n. 2325.7/1994)
  5. Impianto meccanografico del 30/06/1974.
  
- particella n. 220 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 06 centiare 65
  1. Tabella di variazione del 06/03/2009 Prot. n. VI0072105 in atti dal 06/03/2009 VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE MOD. 29 N. 65/2009 (n. 100.1/2009);
  2. FRAZIONAMENTO del 16/10/2000 Prot. 207710 in atti dal 16/10/2000 (n. 4332.1/2000);
  3. FRAZIONAMENTO del 22/11/1999 in atti dal 22/11/1999 (n. 5263.1/1999);
  4. FRAZIONAMENTO del 13/09/1994 in atti dal 13/09/1994 (n. 2325.1/1994)
  5. Impianto meccanografico del 30/06/1974.
  
- particella n. 222 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 17 centiare 15
  1. Tabella di variazione del 06/03/2009 Prot. n. VI0072105 in atti dal 06/03/2009 VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE MOD. 29 N. 65/2009 (n. 100.1/2009);
  2. FRAZIONAMENTO del 16/10/2000 Prot. 207710 in atti dal 16/10/2000 (n. 4332.1/2000);
  3. FRAZIONAMENTO del 22/11/1999 in atti dal 22/11/1999 (n. 5263.7/1999);



4. FRAZIONAMENTO del 06/02/1998 in atti dal 06/02/1998 (n. 630.3/1998);
  5. FRAZIONAMENTO del 13/09/1994 in atti dal 13/09/1994 (n. 2325.5/1994)
  6. Impianto meccanografico del 30/06/1974.
- particella n. 224 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 13 centiare 39
    1. Tabella di variazione del 06/03/2009 Prot. n. VI0072105 in atti dal 06/03/2009 VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE MOD. 29 N. 65/2009 (n. 100.1/2009);
    2. FRAZIONAMENTO del 16/10/2000 Prot. 207710 in atti dal 16/10/2000 (n. 4332.1/2000);
    3. FRAZIONAMENTO del 22/11/1999 in atti dal 22/11/1999 (n. 5263.8/1999);
    4. FRAZIONAMENTO del 06/02/1998 in atti dal 06/02/1998 (n. 630.4/1998);
    5. FRAZIONAMENTO del 13/09/1994 in atti dal 13/09/1994 (n. 2325.5/1994);
    6. Impianto meccanografico del 30/06/1974.
  - particella n. 226 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 07 centiare 32
    1. Tabella di variazione del 06/03/2009 Prot. n. VI0072105 in atti dal 06/03/2009 VARIAZIONE DI COLTURA SU DICHIARAZIONE DI PARTE MOD. 29 N. 65/2009 (n. 100.1/2009);
    2. FRAZIONAMENTO del 16/10/2000 Prot. 207710 in atti dal 16/10/2000 (n. 4332.1/2000);
    3. FRAZIONAMENTO del 22/11/1999 in atti dal 22/11/1999 (n. 5263.8/1999);
    4. FRAZIONAMENTO del 06/02/1998 in atti dal 06/02/1998 (n. 630.4/1998);
    5. FRAZIONAMENTO del 13/09/1994 in atti dal 13/09/1994 (n. 2325.5/1994);
    6. Impianto meccanografico del 30/06/1974.
  - particella n. 252 frutteto Classe U, ha 00 are 42 centiare 38
    1. Tabella di variazione del 26/06/2012 Prot. n. VI0139022 in atti dal 26/06/2012 Prot. MOD. 29 N. 513/2012 – CAMBIO COLTURA (n. 138995.1/2012);
    2. TIPO MAPPALE del 11/06/2012 Prot. n. VI0125521 in atti dal 11/06/2012 (n. 125521.1/2012);
    3. FRAZIONAMENTO del 11/06/2012 Prot. n. VI0125521 in atti dal 11/06/2012 (n. 125521.1/2012);
    4. TIPO MAPPALE del 22/06/2007 Prot. n. VI0275965 in atti dal 22/06/2007 (n. 275965.1/2007);
    5. TIPO MAPPALE del 20/02/2001 Prot. n. 114763 in atti dal 20/02/2001 (n. 2577.1/2001);
    6. Tabella di variazione del 20/02/2001 Prot. n. 114763 in atti dal 20/02/2001 (n. 2577.1/2001);
    7. TIPO MAPPALE del 22/04/1999 in atti dal 22/04/1999 (n. 1854.1/1999);
    8. VARIAZIONE GEOMETRICA del 22/04/1999 in atti dal 22/04/1999 (n.1854.1/1999);
    9. Impianto meccanografico del 30/06/1974
  - particella n. 206 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 03 centiare 30
    1. FRAZIONAMENTO del 22/11/1999 in atti dal 22/11/1999 (n. 5263.5/1999);



2. FRAZIONAMENTO del 13/09/1994 in atti dal 13/09/1994 (n. 2325.2/1994);
3. Impianto meccanografico del 30/06/1974

- particella n. 208 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 01 centiare 47

1. FRAZIONAMENTO del 22/11/1999 in atti dal 22/11/1999 (n. 5263.6/1999);
2. FRAZIONAMENTO del 06/02/1998 in atti da 06/02/1998 (n. 630.1/1998);
3. FRAZIONAMENTO del 13/09/1994 in atti dal 13/09/1994 (n. 2325.2/1994);
4. Impianto meccanografico del 30/06/1974

- particella n. 239 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 00 centiare 11

1. FRAZIONAMENTO del 21/04/2004 Prot. n. VI0147621 in atti dal 21/04/2009 (n. 147621.1/2009);
2. FRAZIONAMENTO del 06/02/1998 in atti da 06/02/1998 (n. 630.1/1998);
3. FRAZIONAMENTO del 13/09/1994 in atti dal 13/09/1994 (n. 2325.2/1994);
4. Impianto meccanografico del 30/06/1974

- particella n. 241 seminativo Classe 2, ha 00 are 02 centiare 20

1. FRAZIONAMENTO del 21/04/2009 Prot. n. VI0147621 in atti dal 21/04/2009 (n. 147621.1/2009);
2. FRAZIONAMENTO del 06/02/1998 in atti da 06/02/1998 (n. 630.3/1998);
3. FRAZIONAMENTO del 13/09/1994 in atti dal 13/09/1994 (n. 2325.5/1994);
4. Impianto meccanografico del 30/06/1974

(\*) Il mappale n. 12 censito ai terreni seminativo arborato, di fatto è il giardino d'ingresso della villa padronale con piscina scoperta attualmente non in funzione, quindi sarà calcolato come pertinenza esclusiva ai fini del calcolo, della superficie commerciale.

### **Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:**

Non vi sono difformità dei dati di identificazione catastale risultanti dalle visure dei registri catastali con l'atto di pignoramento e con la nota di trascrizione. Va precisato che i subalterni 1 e 3 sono stati soppressi e hanno generato, prima i sub. 4-5-6-7, soppressi a loro volta e costituiti gli attuali sub. 8-9-10 e la particella n. 252 ai terreni.



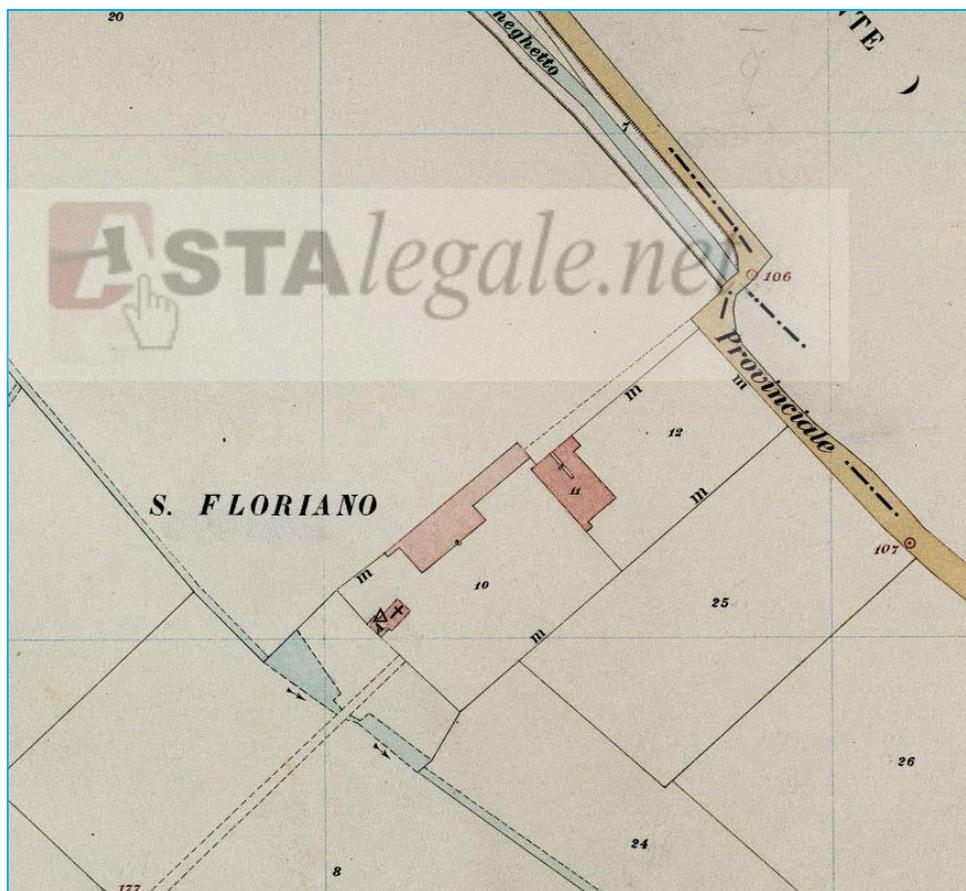
## Giudizio di regolarità catastale:

### Catasto Terreni

Relativamente alle particelle che costituiscono i terreni confinanti con il complesso immobiliare, attualmente censite come seminativo arborato, essendo di fatto coltivate a frutteto, deve essere presentata la variazione di coltura.

Il mappale n. 12 censito ai terreni come seminativo arborato, è di fatto il giardino d'ingresso della villa padronale e comprende, oltre le scale di accesso alla villa, anche la porzione interrata di cantina realizzata nel piano interrato, così pure la piscina scoperta. Pertanto va regolarizzata con la presentazione del Tipo Mappale per fusione delle particelle 12 e 194 e carico all'urbano per il successivo aggiornamento delle schede catastali. Costo stimato per tale intervento 1.200,00 € comprensivo di diritti catastali.

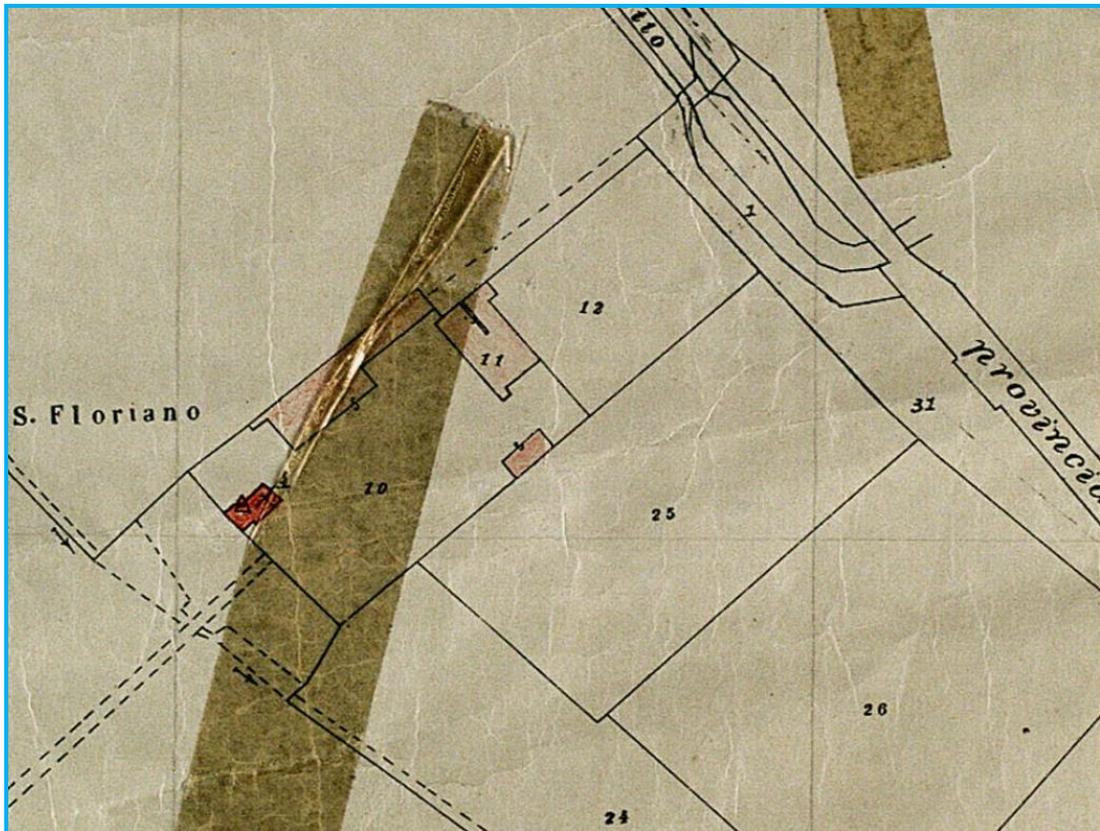
### Particolare estratto di mappa impianto



Particolare estratto di mappa terreni



Particolare estratto di mappa urbano



## Catasto Urbano

Il complesso immobiliare catastalmente è suddiviso in tre subalterni e l'unità chiesa, così individuati:

### **Sub. 2- Villa –**

La planimetria catastale della villa padronale riguarda il solo piano terra dell'intero fabbricato, presenta alcune difformità che devono essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione per modifiche esterne e variazione planimetrica.

### **Sub. 9 – Fabbricato per attività agricola, Agriturismo**

La planimetria catastale del sub. 9 presenta alcune difformità che devono essere aggiornate tramite la presentazione di denuncia di variazione per modifiche interne ed esterne e planimetriche.

Per comodità grafica-visiva si rappresenta la sovrapposizione della planimetria sub. 9 suddivisa in A e B.

### **Sub. 10 – Fabbricato per attività agricola, deposito e ricovero attrezzi.**

La planimetria catastale del sub. 10 presenta alcune difformità che devono essere aggiornate tramite la presentazione di denuncia di variazione per modifiche interne ed esterne e planimetriche.

### **Particella A – Fabbricato per attività di culto.**

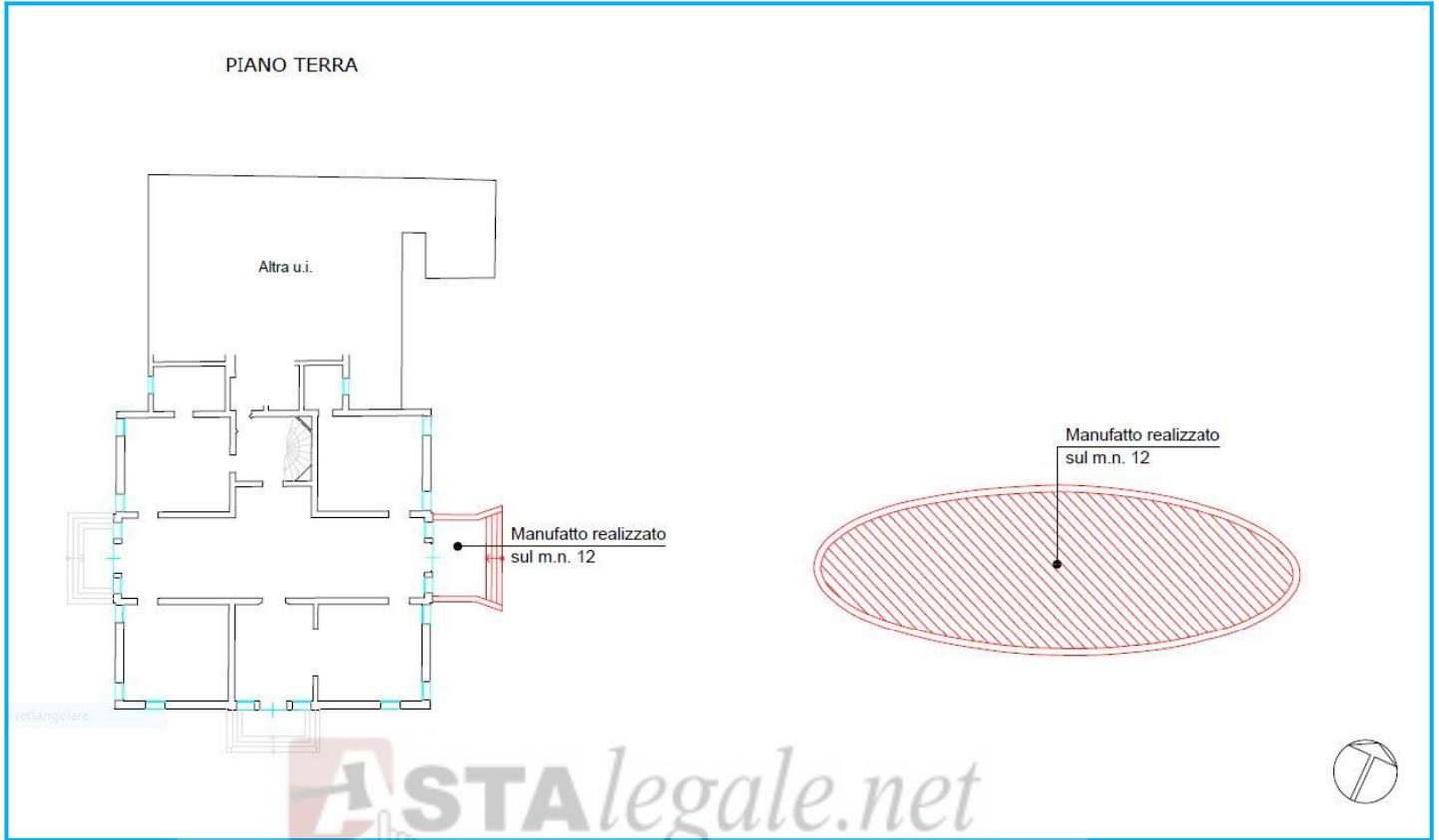
La planimetria catastale della particella identificata A presenta alcune difformità del contorno esterno che devono essere aggiornate tramite la presentazione di denuncia di variazione per modifiche interne ed esterne e planimetriche

### **Sub. 8 – b.c.n.c.**

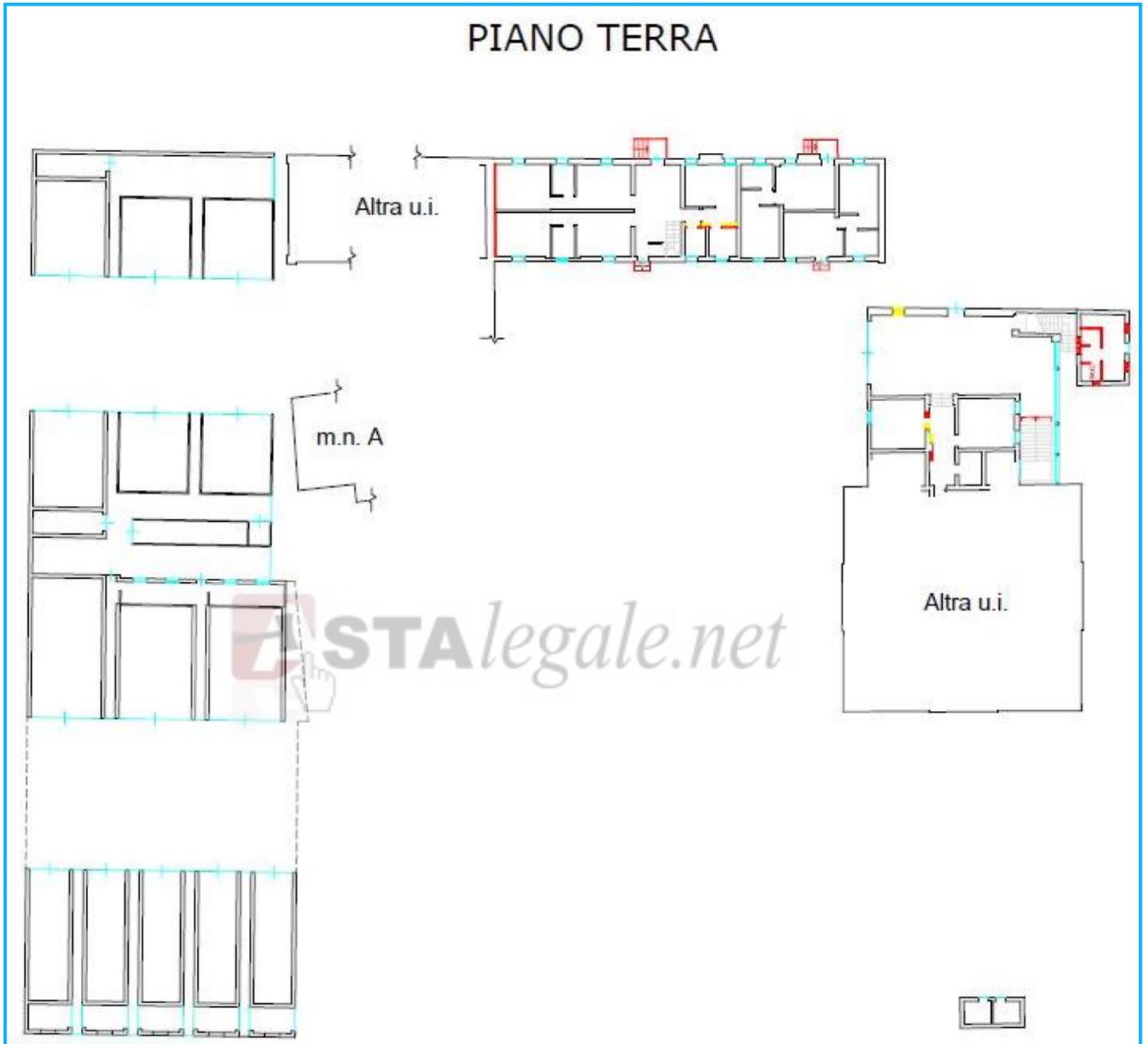
Cortile interno comune a tutti i sub, individuato nella particella 194.



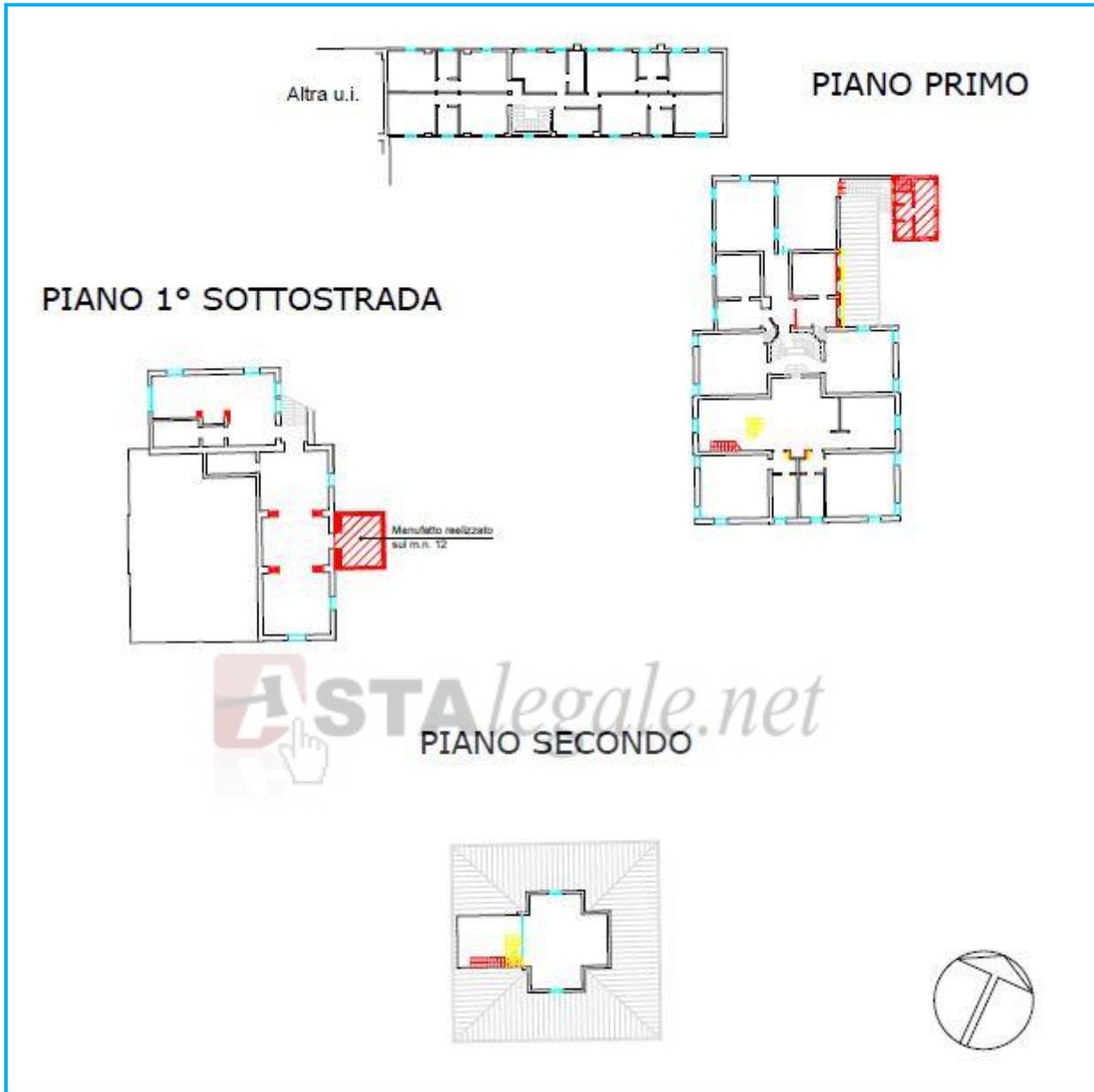
### Sovrapposizione con planimetria catastale sub. 2



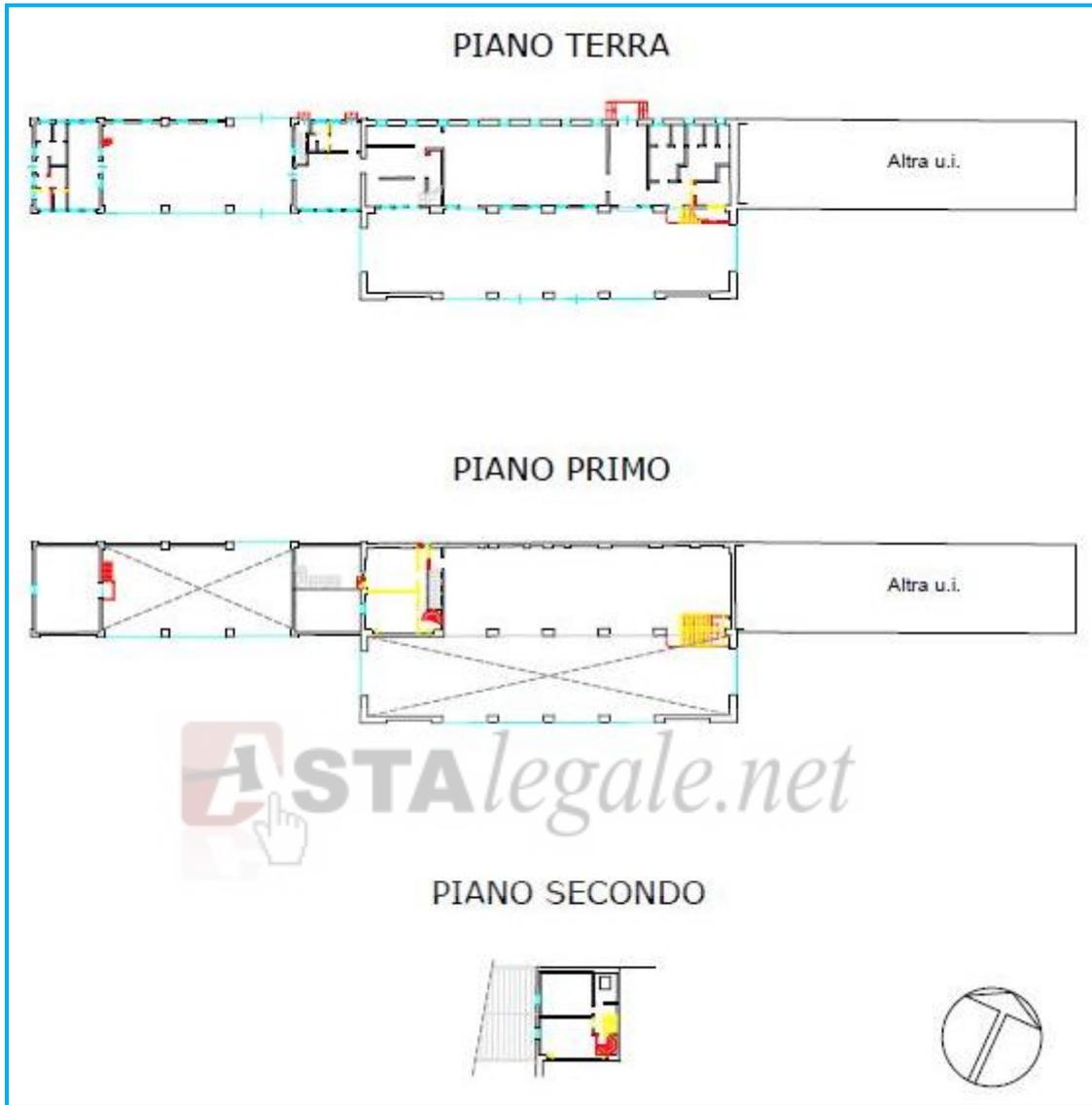
Sovrapposizione con planimetria catastale sub. 9 - A



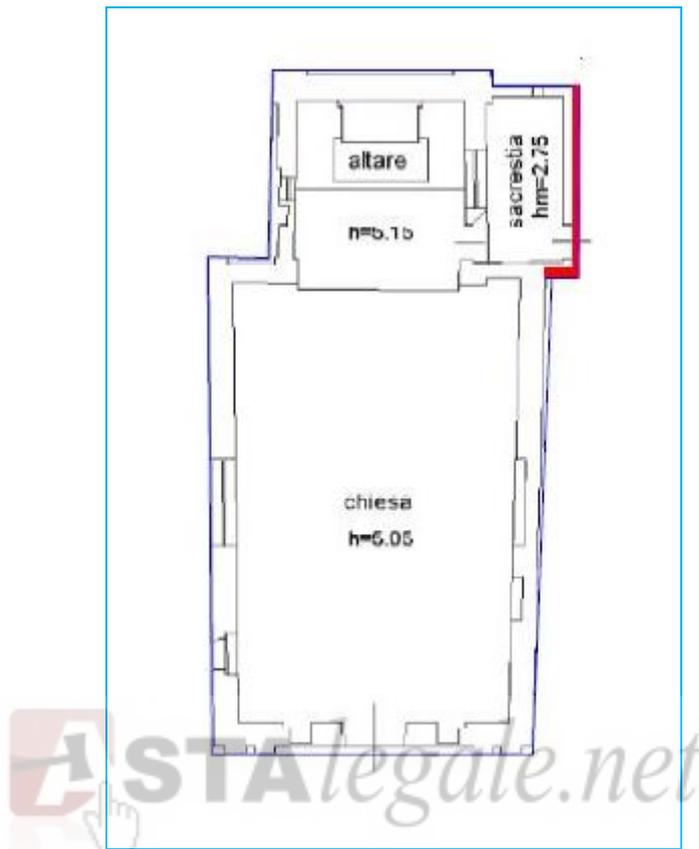
Sovrapposizione con planimetria catastale sub. 9 - B



Sovrapposizione con planimetria catastale sub. 10



### Sovrapposizione perimetro esterno con planimetria catastale part. A



La regolarizzazione andrà eseguita presentando al C.F. - pratica di variazione Urbano tramite il programma Docfa di aggiornamento schede catastali dei singoli subalterni.

Si stima che il costo delle pratiche catastali, onnicomprensiva dei diritti di presentazione possa ammontare a circa € 1.500,00.

La somma di tali costi, (pratica terreni e urbano) che ammonta a **€ 2.700,00** sarà posto a carico dell'acquirente e detratta nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

**CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO**

**Descrizione degli immobili**

**PER L'INTERO DI PROPRIETA'**

**Catasto Fabbricati Comune di NOVENTA VICENTINA Foglio 10**

- particella n. **194 sub 2** Via Caselle, piano T, Cat. A/7, Cl. 4, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale mq 330, totale escluse aree scoperte mq 330 Rendita € 1.193,02
- particella n. **194 sub 9** Via Caselle, piano S1-T-1- 2, Cat. D/10, Rendita € 14.388,00
- particella n. **194 sub 10** Via Caselle, piano T-1- 2, Cat. D/10, Rendita € 6.376,00
- particella n. **194 sub 8** b.c.n.c. – corte comune a tutti i sub.
- particella n. **A** Via Caselle, piano T, Cat. E/7

**Catasto Terreni Comune di NOVENTA VICENTINA Foglio 10**

- particella n. 12 prato arbor. Classe 1, ha 00 are 40 centiare 35, R.D. € 22,12 R.A. 13,55
- particella n. 126 semin. arbor. Classe 3, ha 00 are 12 centiare 67, R.D. € 10,42 R.A. 6,22
- particella n. 128 seminativo Classe 3, ha 00 are 00 centiare 40, R.D. € 0,33 R.A. 0,20
- particella n. 192 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 16 centiare 20, R.D. € 16,15 R.A. 8,37
- particella n. 200 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 15 centiare 68, R.D. € 15,63 R.A. 8,10
- particella n. 202 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 31 centiare 36, R.D. € 31,26 R.A. 16,20
- particella n. 204 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 32 centiare 99, R.D. € 32,88 R.A. 17,04
- particella n. 214 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 04 centiare 06, R.D. € 4,05 R.A. 2,10
- particella n. 216 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 75 centiare 20, R.D. € 74,96 R.A. 38,84
- particella n. 218 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 06 centiare 82, R.D. € 6,80 R.A. 3,52
- particella n. 220 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 06 centiare 65, R.D. € 6,63 R.A. 3,43
- particella n. 222 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 17 centiare 15, R.D. € 17,09 R.A. 8,86
- particella n. 224 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 13 centiare 39, R.D. € 13,35 R.A. 6,92
- particella n. 226 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 07 centiare 32, R.D. € 7,30 R.A. 3,78
- particella n. 252 frutteto Classe U, ha 00 are 42 centiare 38, R.D. € 43,77 R.A. 21,89
- particella n. 206 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 03 centiare 30, R.D. € 3,29 R.A. 1,70
- particella n. 208 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 01 centiare 47, R.D. € 1,47 R.A. 0,76
- particella n. 239 semin. arbor. Classe 2, ha 00 are 00 centiare 11, R.D. € 0,11 R.A. 0,06
- particella n. 241 seminativo Classe 2, ha 00 are 02 centiare 20, R.D. € 2,19 R.A. 1,14

Dal 17/06/1975 i beni sono in ditta a:

- (\*\*\*)DATO OSCURATO\*\*) nato a (\*\*\*)DATO OSCURATO\*\*) C.F. (\*\*\*)DATO OSCURATO\*\*) proprietà per 1/1 fino ad oggi.

in forza di:

- atto di divisione del 17/06/1975 a firma del notaio Andriolo Oscher di Vicenza Rep. N. 32325 e Rac. N. 10571, debitamente registrato a Vicenza in data 01/07/1975 al n. 13250 Priv. e trascritto in data 04/07/1975 ai nn. 4968 R.G. e 4083 R.P.

- atto di rettifica di data 14/04/2009 a firma del notaio Pietro Signorile di Noventa Vicentina Rep. N. 13727 Racc. N. 3019 trascritto il 28/04/2009 ai nn. 8930 R.G. e 5610 R.P.
- atto di compravendita del 02-05-1997 a firma notaio Golin Franco di Lonigo Rep. n. 3564 registrato a Vicenza il 27/04/2009 al n. 02899 trascritto a Vicenza il 28/04/2009 al n. 8930 R.G. e 5610 R.P.
- atto di compravendita del 14/12/2010 a firma notaio Golin Franco di Lonigo Rep. n. 52971 Racc. n. 13351 registrato a Vicenza in data 29/12/2010 al n. 1734 e trascritto in data 30/12/2010 ai n. 27527 P.G. e 17752 R.P.

### Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

Dal 14/12/2010 al 02/05/1997 in proprietà a:

- (\*\*DATO OSCURATO\*\*), nato a (\*\*DATO OSCURATO\*\*), per intero, in forza di atto di compravendita del 02/05/1997 Rep.n. 3564 notaio Golin Franco di Padova registrato a Padova il 22-02-1997 ai nn. 4888 e trascritto a Vicenza il 26/05/1997 ai n. 8434 R.G. / 6075 R.P.

Dal 26.01.2000 al 17.06.1975 in proprietà a:

- (\*\*DATO OSCURATO\*\*), nato a (\*\*DATO OSCURATO\*\*), per intero, in forza di atto di compravendita del 26/01/2000 Rep.n. 4266 notaio Golin Franco di Lonigo registrato a Vicenza il 05-02-2000 ai nn. 000200 e trascritto il 25/02/2000 ai n. 4523 R.G. / 3270 R.P.

### Regime patrimoniale:

La ricerca presso l'ufficio dello Stato Civile di Noventa Vicentina ha prodotto il certificato di stato libero del 03/05/2018 e successivo del 02/04/2020 in cui risulta che il sig. (\*DATO OSCURATO\*) è CELIBE. (vedi comunicazione email dell'ufficio Stato Civile comune di Noventa Vicentina).

## CAP. 6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

### Destinazione urbanistica:

Il Comune di Noventa Vicentina ha approvato il Piano degli Interventi (P.I.) con Delibera C.C. n. 04 del 11/12/2012 esecutivo dal 09/05/2012 e successive approvazioni e varianti, di cui Settimo P.I. approvato con D.C.C. del 29/10/2018 n. 53. L'edificio e i terreni circostanti sono classificati in ZONA Agricola art. 21 in Ambiti e Complessi dei Beni Storici e Testimoniali art. 5 scheda n. 86 (vedi CDU allegato).

Trattasi di aree che comprendono parti del territorio che per l'estensione, composizione e localizzazione dei terreni, nonché per la presenza di aziende agricole, assumono rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva.

Valgono le norme comuni agli interventi edilizi nelle sottozone agricole.

Sono inoltre ammessi:

infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili.

Impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, acquedotti e simili.

I sentieri presenti nelle zone agricole sono da riutilizzarsi anche come percorsi pedonali per il tempo libero. Sono considerati accessi ai fondi (e non strade) soltanto quelli che servono a mettere in comunicazione con la pubblica via, fondi appartenenti a non più di tre proprietari. Nelle fasce laterali ai sentieri, per una profondità massima di mt. 20,00 per lato, il Comune può espropriare, in attuazione di progetto di intervento relativo ad un intero percorso, aree da destinarsi alla creazione di spazi verdi attrezzati per la sosta e il ristoro, alla realizzazione di punti di speciale fruizione panoramica, alla piantumazione di essenze arboree.

Tali zone ricomprendono anche gli Ambiti e Complessi di Beni Storici e Testimoniali, in base all'art. 5 delle N.T.A. del P.I.; trattasi di edifici di carattere storico testimoniale anche esterni al centro storico, di fabbricati minori, colmi e colmelli e in genere tutti gli elementi che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, o perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale e per altre caratteristiche morfologiche. Tali situazioni sono rilevate mediante specifica schedatura che riporta al Repertorio Normativo dei Beni Storici e testimoniali in cui sono indicati i gradi di protezione attribuiti e le eventuali prescrizioni per gli interventi di recupero. L'immobile oggetto di stima ricade nella scheda n. 86 che prevede un grado di protezione 3 – Restauro propositivo. Gli interventi ammessi sono finalizzati alla conservazione del paesaggio e al risanamento igienico ed edilizio dei fabbricati, mirando a mantenere (dove esiste) o proporre una coerenza, anche solo formale, fra le parti edificate e gli spazi liberi ad esse adiacenti.

Tali operazioni andranno condotte nel rispetto tanto dell'assetto interno dei fabbricati quanto del loro impianto strutturale tipologico e architettonico, degli spazi quali orti, giardini, corti, muri di recinzione, passaggi ecc.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. il mantenimento delle strutture verticali perimetrali, senza alterazione delle loro caratteristiche originali; il mantenimento della pendenza originaria delle falde, la realizzazione del manto di copertura in coppi, con riutilizzo per quanto possibile di quelli originali; la valorizzazione degli aspetti architettonici originali delle facciate; il rispetto fra i vuoti ed i pieni in modo che la lettura complessiva dell'edificio rimanga inalterata; l'uso preferenziale del legno per gli infissi di porte e finestre, verniciato con colori tradizionali; la chiusura con oscuri in legno, a una o due ante, oppure con apertura a libro; l'uso di intonaci esterni, con tecniche di applicazione, materiali, impasti e colori tradizionali.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti: la sostituzione o l'eliminazione di parti strutturali interne, quali muri portanti, pilastri ed architravi, la sostituzione di limitate parti strutturali delle murature perimetrali qualora sia accertata mediante perizia giurata di parte una condizione di degrado irreversibile delle stesse; la sostituzione totale o parziale dei solai, compresi i solai di copertura, anche con variazioni delle quote degli stessi non superiori al 20% e con l'inserimento di nuovi solai intermedi; la modifica dei fori e dell'altezza della linea di gronda sempre che non alterino l'immagine e l'equilibrio dei fronti e l'unitarietà dei prospetti e l'assetto delle forometrie.



In particolare si prevede:

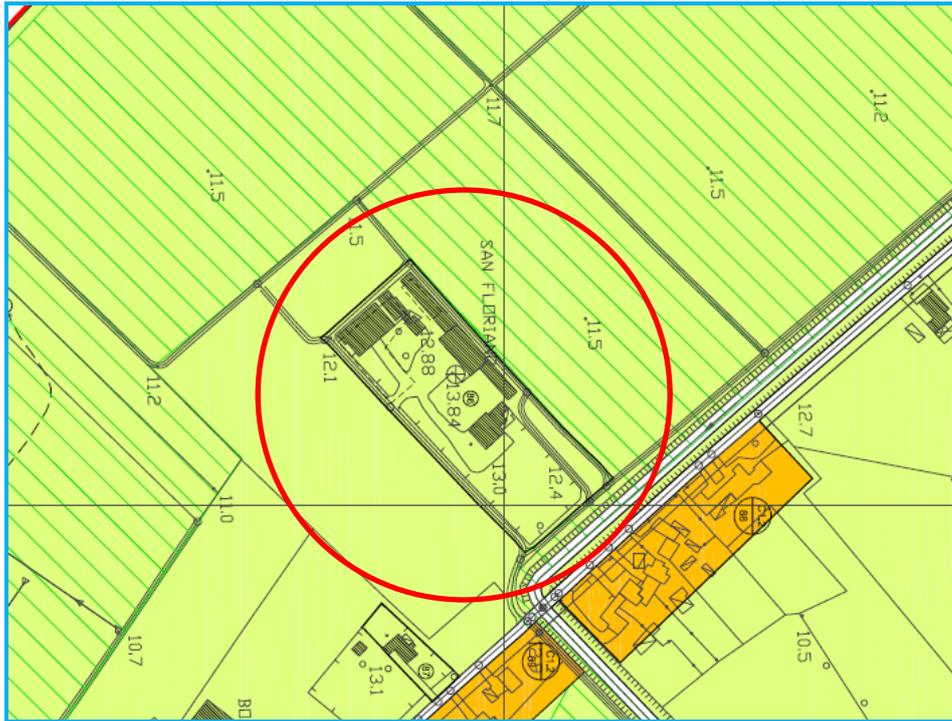
- inedificabilità delle parti libere esistenti che andranno invece riqualificate in termini ambientali, ad eccezione di quelle parti che da un rigoroso accertamento storico, iconografico e catastale risultino originariamente costruite e poi rese libere.
- possibilità di rifare e collocare a quote differenti dalle originali i solai ed i pavimenti per ricavare accettabili altezze interne dei locali utilizzando comunque materiali analoghi agli originali;
- possibilità di aprire passaggi e finestre per migliorare la distribuzione interna dei locali o per meglio collegare gli spazi interni a quelli esterni, con esclusione delle vetrate a negozio che, dove presenti, andranno ridimensionate recuperando un aspetto formale più congruo alla dignità del fabbricato;
- possibilità di spostare o aggiungere scale interne per migliorare i collegamenti verticali;
- riutilizzo dei sottotetti con inserimento di abbaini di foggia tradizionale e armonicamente inseriti sui prospetti;
- possibilità di costruire altane, terrazze, gazebo, rispettosi per forma, materiali e fattura, dell'ambiente circostante, senza aumento di volume né delle altezze esterne.

I fabbricati in oggetto devono comunque recuperare o conservare, complessivamente, l'impianto strutturale originario.

In caso di eliminazione delle superfetazioni i corrispondenti volumi potranno essere recuperati in ambiti esterni a quello di intervento mediante applicazione del credito edilizio.



**ESTRATTO SCHEDA 86 – CONTESTO AMBIENTALE**



ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI – ZONA AGRICOLA –ART. 21



### Titoli edilizi e abitabilità:

- Concessione in Sanatoria prot. 5851 del 29/01/1988 per la costruzione box per essiccazione tabacco, a nome di (\*\*\*)DATO OSCURATO\*\*);
- Concessione Edilizia n. 102/87 del 14/11/1989 per restauro edifici monumentali, ristrutturazione edifici produttivi e nuova costruzioni nel complesso San Floriano, a nome di (\*\*\*)DATO OSCURATO\*\*);
- Variante alla C.E. n. 102/87 per cambio di destinazione d'uso rilasciata il 10/04/1997;
- Concessione Edilizia in sanatoria prot. 2702-4066/95 pratica n. 44-71 del 11-04-2000;
- D.I.A. prot. N. 7969 del 19/04/2004 – Pratica SUAP 119/04 progetto di ristrutturazione e restauro di fabbricati rurali per la realizzazione di un complesso agriturismo
- Variante 1 alla D.I.A. prot. N. 7969 del 19/04/2004 progetto di ristrutturazione e restauro di fabbricati rurali per la realizzazione di un complesso agriturismo.
- Variante alla D.I.A. prot. N. 7969 del 19/04/2004 per interventi di ristrutturazione edilizia del 03/02/2006.
- D.I.A. del 29/10/2007 Prot. N. 23363 per ultimazione lavori di cui alla D.I.A. n. 7969 del 2004 e 2006.
- Permesso di Agibilità n. 102 del 17/10/2000.

## **Irregolarità:**

Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo ed i progetti approvati nel 1989 e 2004 presso l'Ufficio tecnico edilizia privata del comune di Noventa Vicentina, sono state riscontrate le seguenti difformità.

### **A - Villa padronale:**

Nel 1989 era stata rilasciata C.E. per ristrutturazione edifici produttivi e nuove costruzione nel complesso denominato San Floriano di proprietà del sig. (\*\*DATO OSCURATO\*\*).

Nel 2000 è stata rilasciata C.E. in sanatoria per le difformità sotto elencate:

P.T. - spostamento di alcuni muri interni e modifica della scala interna;

modifiche e inserimento delle scalinate esterne; difformità di sagoma dell'ampliamento adiacente la villa.

P. 1 - spostamento di alcuni muri interni e modifica della scala interna;

modifiche e inserimento delle scalinate esterne; difformità di sagoma dell'ampliamento adiacente la villa;

P. INT- modifiche interne per lo spostamento di alcuni muri e costruzione di due cantine in difformità del progetto.

Dalla sovrapposizione con la C.E. in sanatoria e lo stato attuale della villa risultano ancora delle difformità:

- P.T. gradino scala interna portico - diverse modifiche muri interni e forometrie esterne accessorio adiacente alla villa;
- P.1 difformità posizionamento muri interni- diversa posizione scala interna che va al piano secondo – diversa distribuzione muri interni e posa solaio piano primo accessorio esterno adiacente villa;
- P.2 – difformità posizionamento muri interni- scala- ampliamento solaio del sottotetto.

### **B - Depositi annessi rustici agriturismo:**

Rispetto alla D.I.A. del 19/04/2004 e successive varianti, in particolare la C.E. in sanatoria del 2000, concessa per la ristrutturazione e restauro di fabbricati rurali per la realizzazione di un complesso agriturismo, vi sono delle difformità tra la sovrapposizione del progetto approvato e lo stato dei luoghi:

- modifiche e spostamenti muri interni;
- modifiche forometriche esterne e costruzione di gradini di accesso alloggi;
- modifica interna per lo spostamento scale di accesso alloggio piano secondo e difformità sulla scala principale portico, scale di accesso, tramezzi interni.

### **C - Essiccatoio - vani tecnici:**

Lo stato dei luoghi sovrapposto al progetto approvato rileva notevoli difformità, sia di superficie che di volume. I volumi indicati quali essiccatoi sono considerati urbanisticamente vani tecnici; da evidenziare la presenza di copertura in amianto.

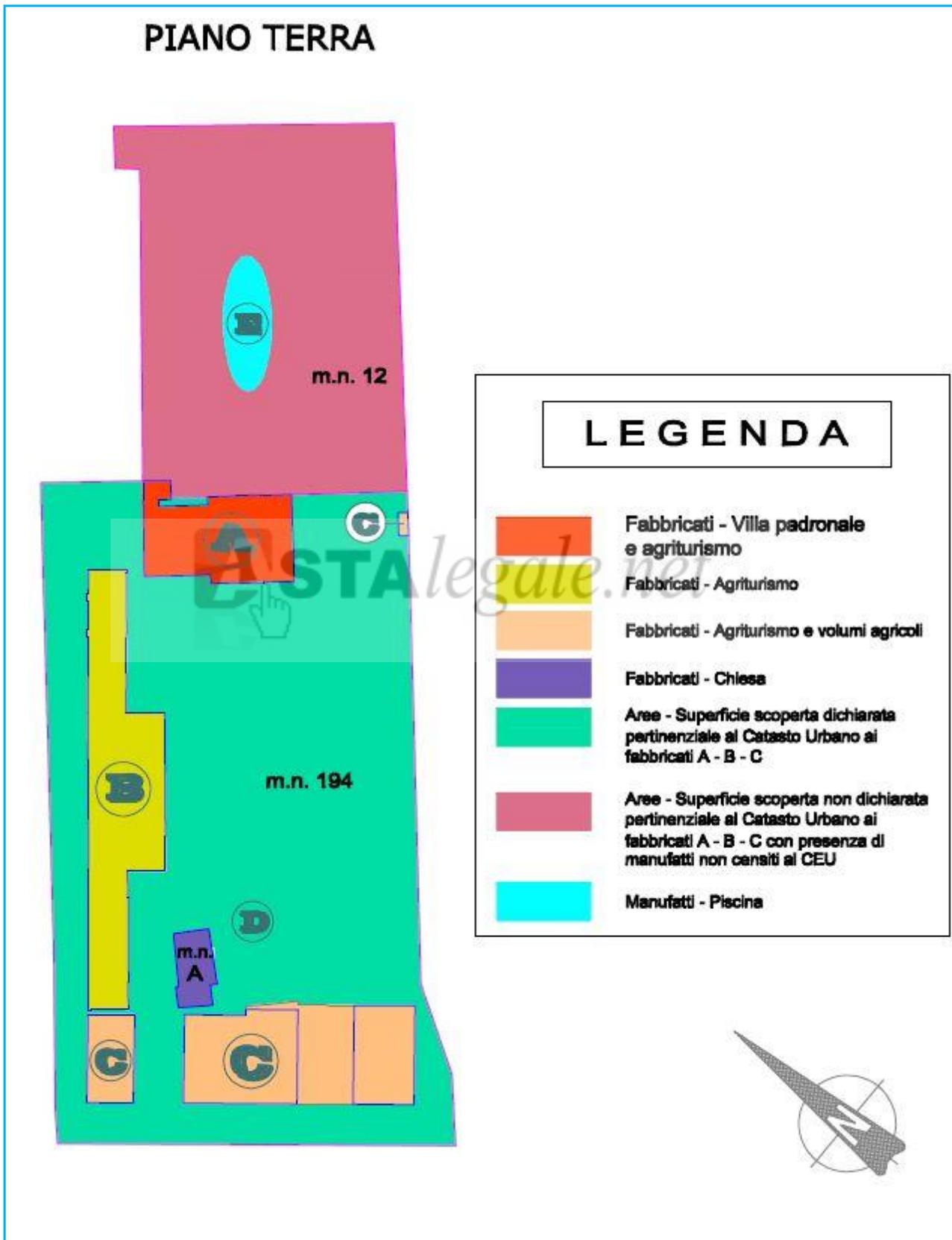
### D - Chiesetta:

Vi è una leggera difformità di sagoma, rispetto al progetto approvato, nel vano sacrestia, che comporta un aumento di superficie pari a circa 1,23 mq, che essendo inferiore al 2% della tolleranza prevista dall'art. 34 del DPR 380/2001 si ipotizza possa essere sanata a livello grafico nel progetto di sanatoria di cui al punto A.

### E - Piscina:

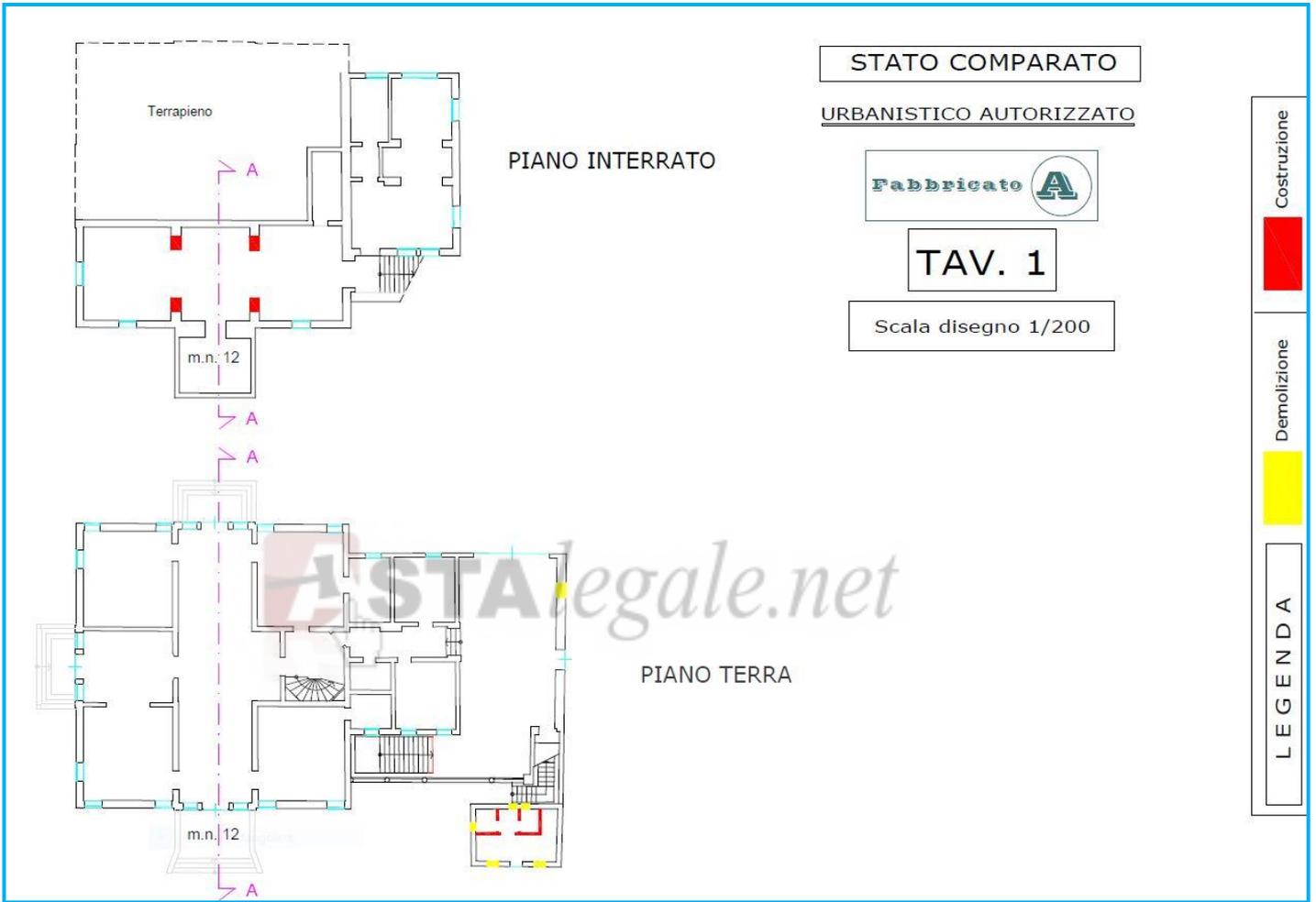
E' stata costruita una piscina nel cortile esclusivo (particella n. 12 ) fronte ingresso principale della villa, non autorizzata; va precisato che in base all'art. 44 comma 5 bis della L.R. 11/2004 *“Al fine di garantire completezza all’offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente alle lettere c), d) e f) del comma 1 dell’articolo 25 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 “ si possono realizzare piscine in ambito agricolo, purché inserite nelle pertinenze esclusive del fabbricato. Pertanto, verificato che l’anno di costruzione della piscina sia posteriore al 2008, sentito anche l’Ufficio tecnico, si può sanare tale manufatto inserendolo nella richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria di cui sopra.*

Inquadramento urbanistico

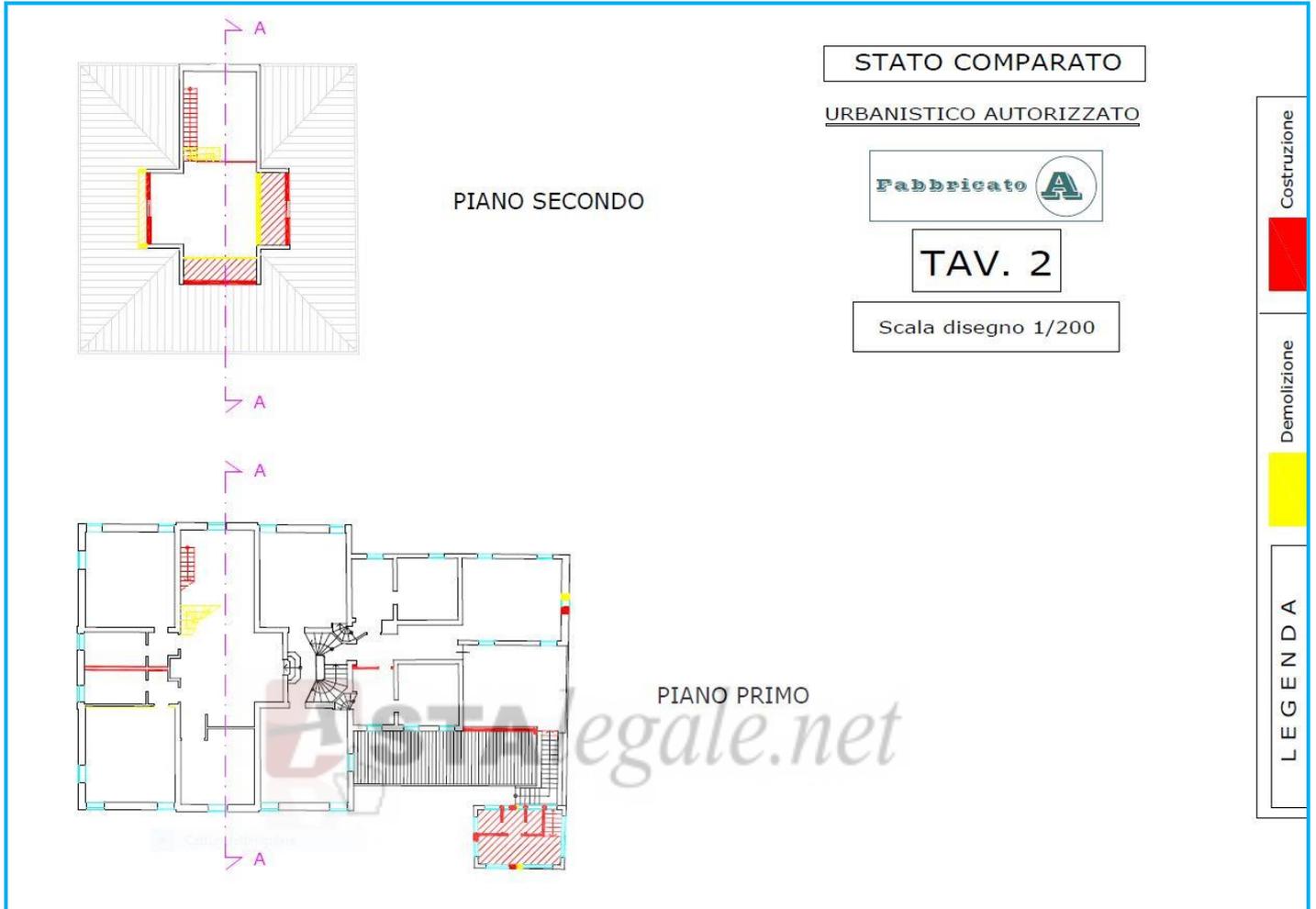


Sovrapposizione elaborati autorizzati con lo stato rilevato (differenze: giallo-demolizione rosso-nuova costruzione):

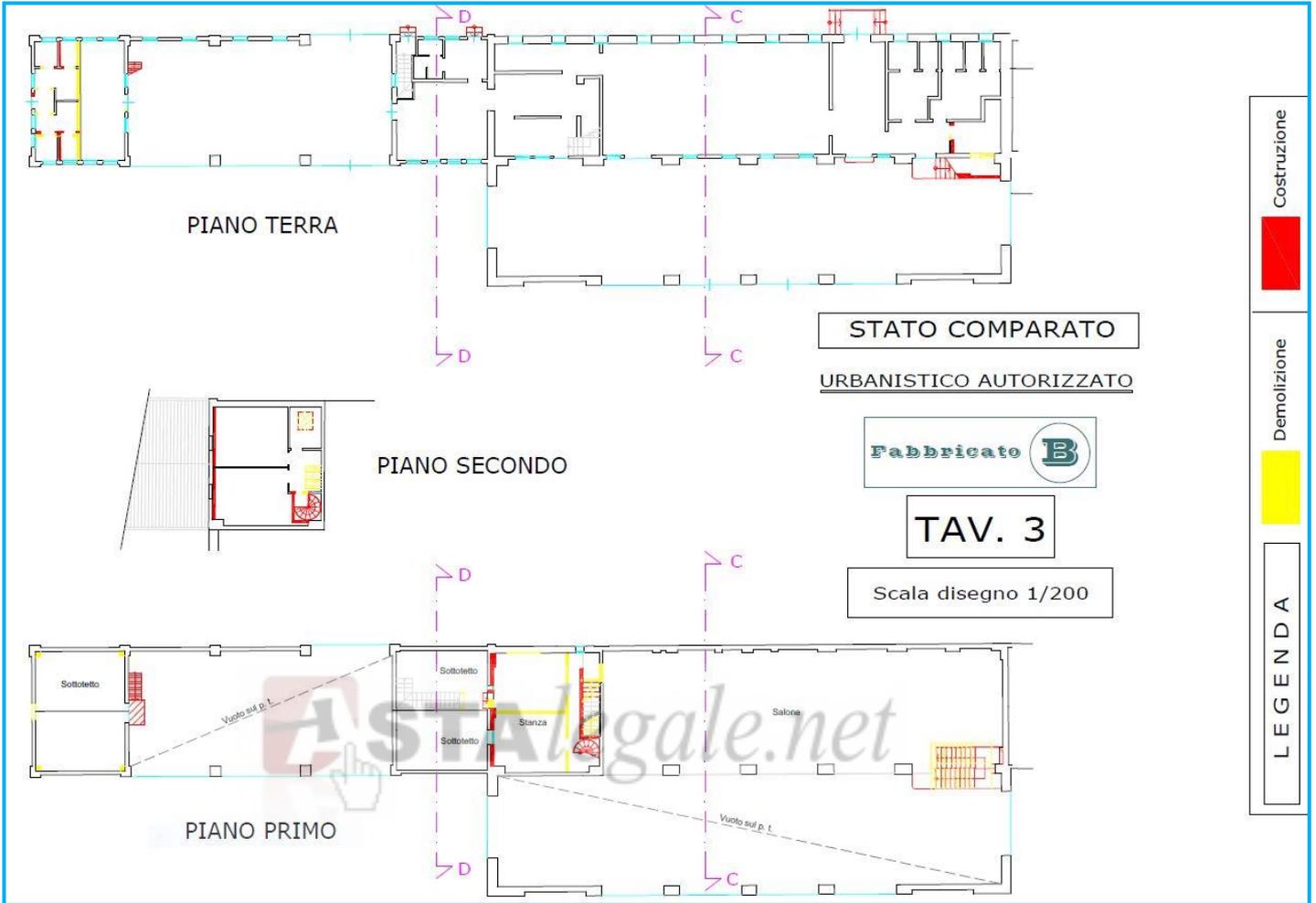
Sovrapposizione fabbricato A - Tavola 1



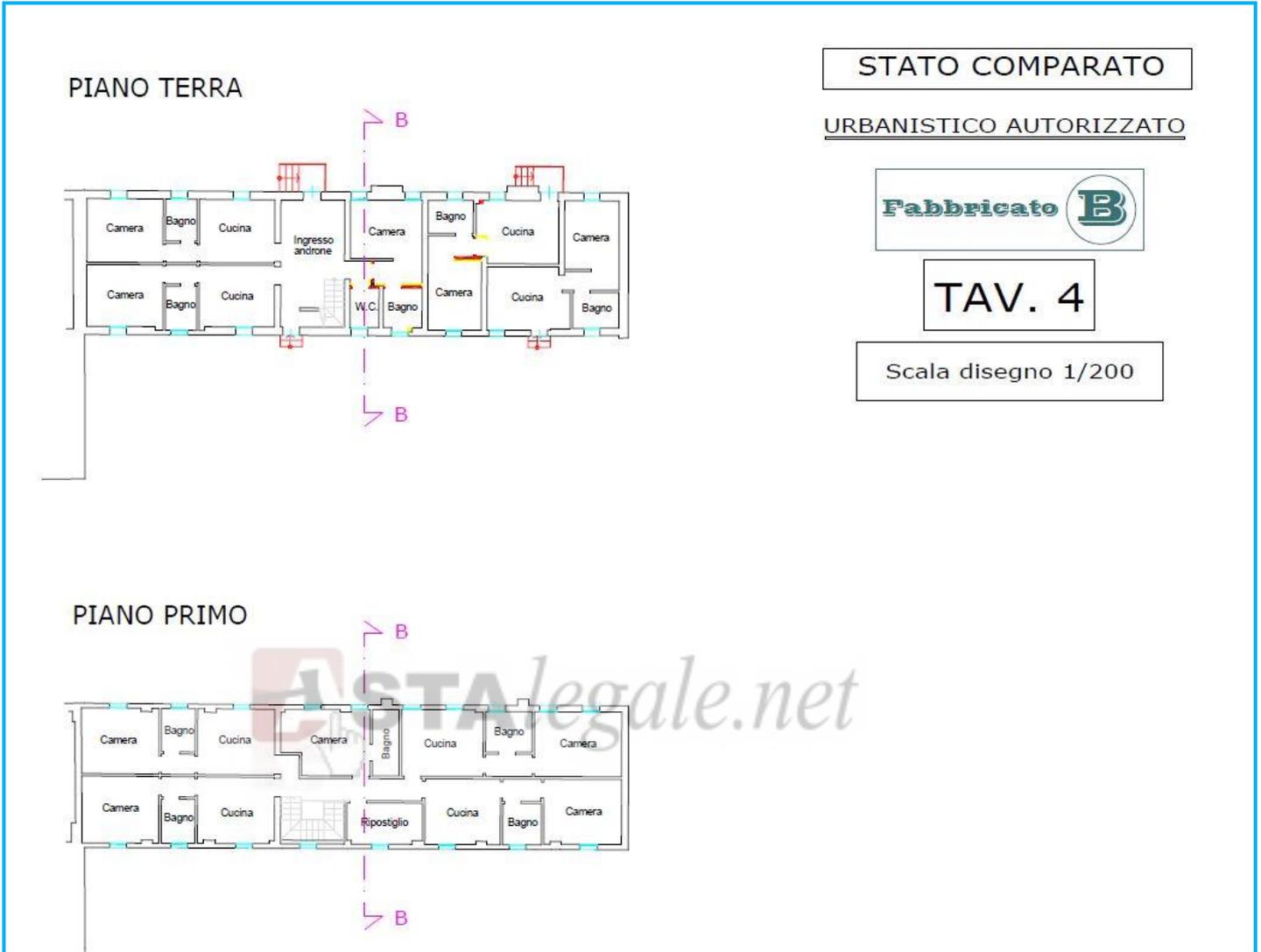
### Sovrapposizione fabbricato A - Tavola 2



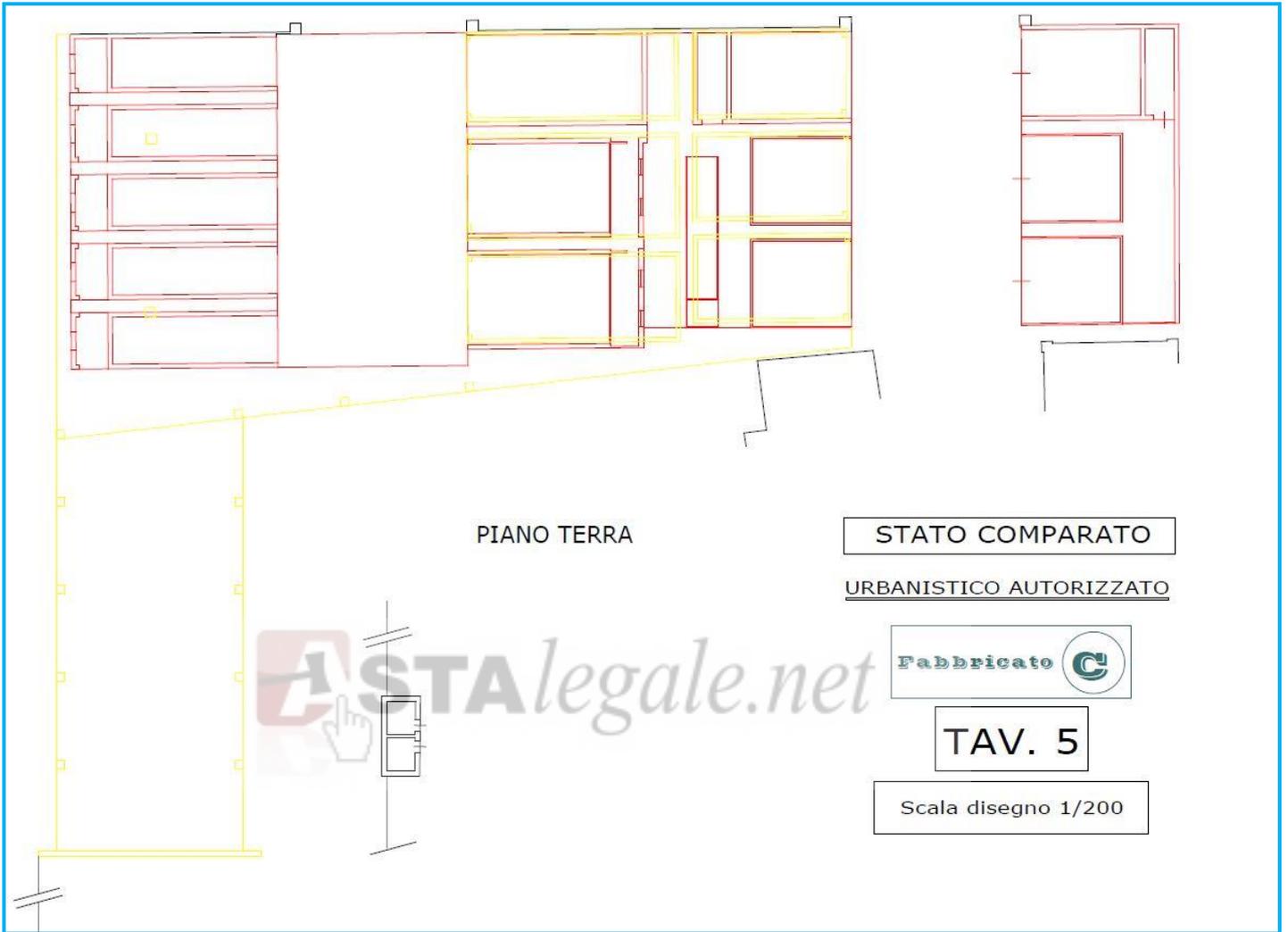
### Sovrapposizione fabbricato B - Tavola 3



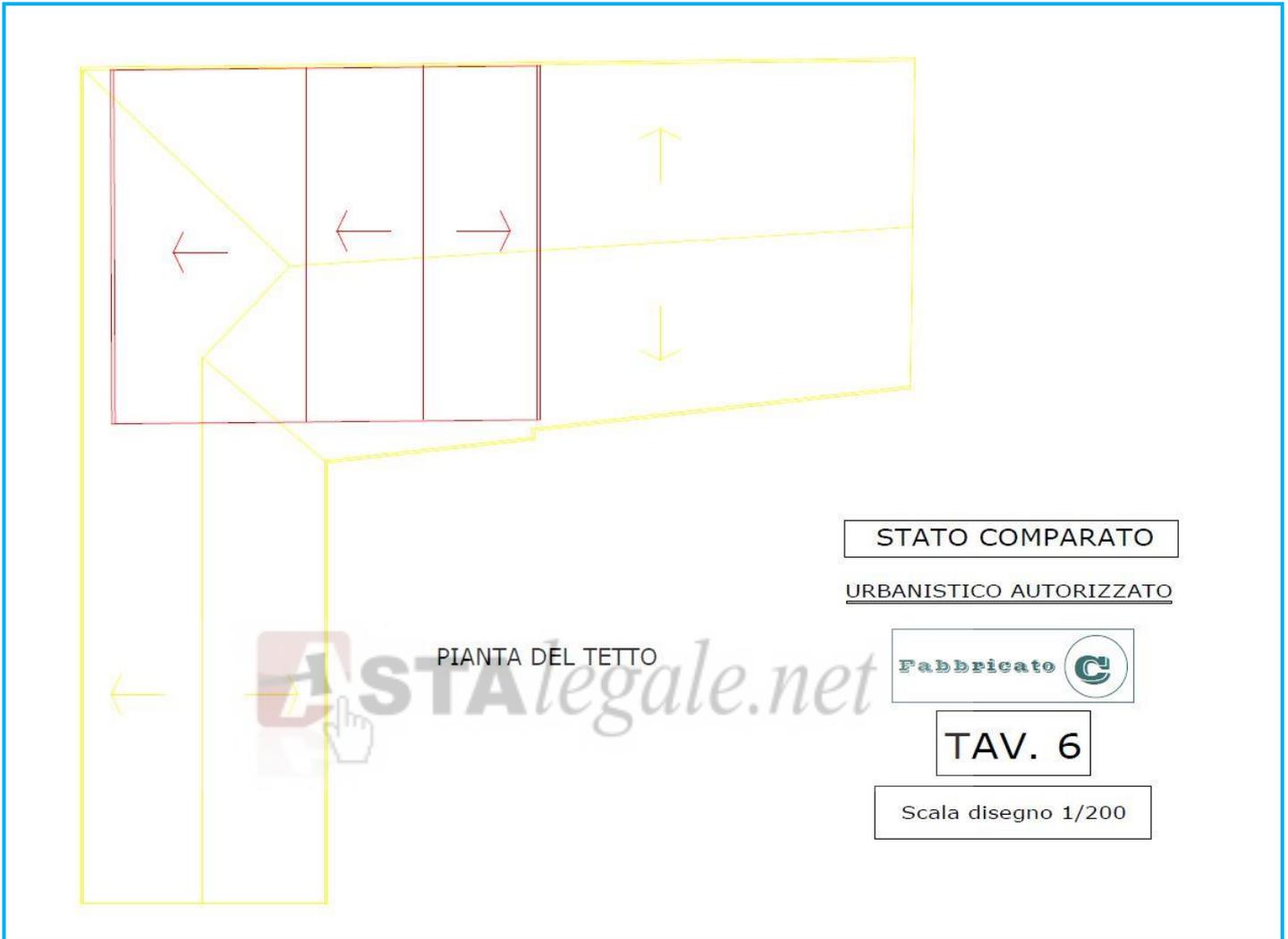
### Sovrapposizione fabbricato B - Tavola 4



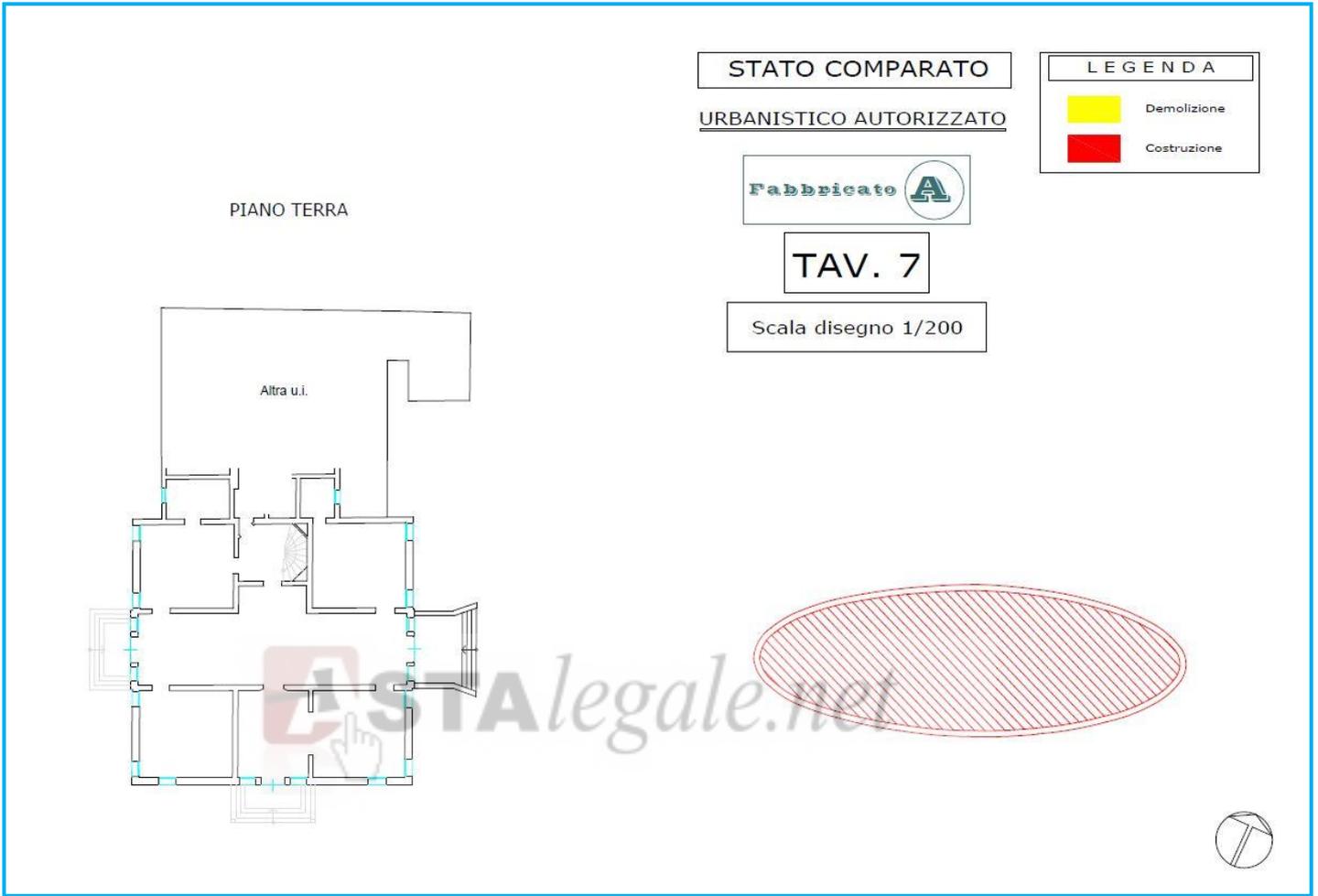
### Sovrapposizione fabbricato C - Tavola 5



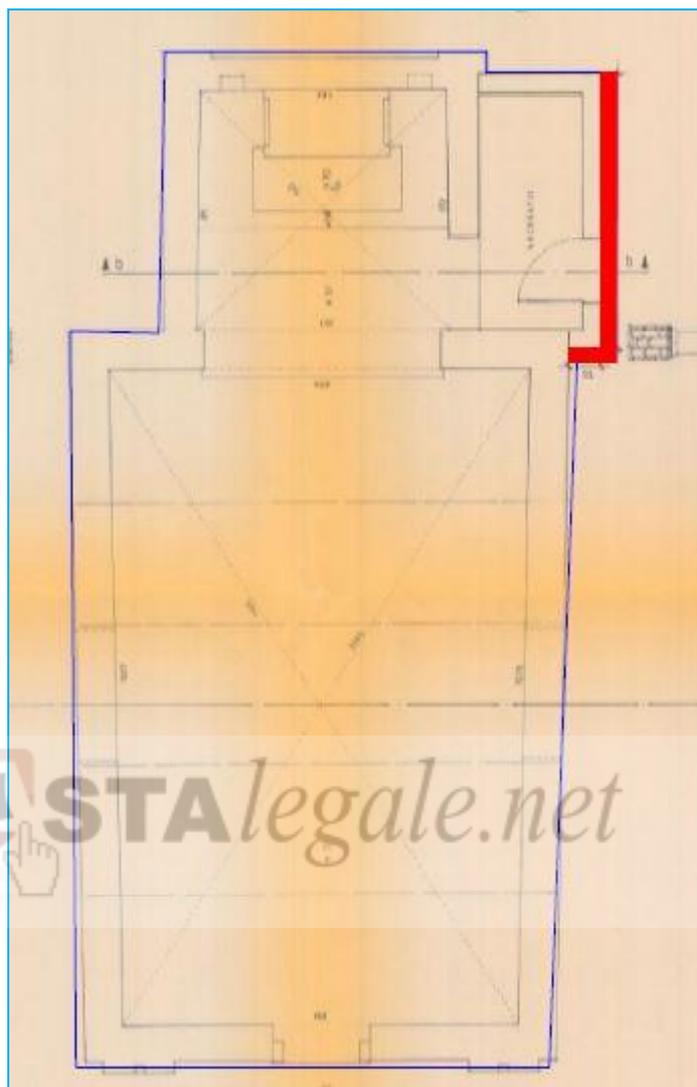
### Sovrapposizione fabbricato C - Tavola 6



### Sovrapposizione fabbricato A - Tavola 7



*Sovrapposizione rilievo sterno con fabbricato chiesa*



**Regolarizzazione urbanistica:**

Difformità villa:

Per regolarizzare le difformità interne ed esterne rilevate è necessario eseguire la doppia conformità tra le normative urbanistiche dell'anno di costruzione (e/o realizzazione abuso) e la conformità ad oggi. L'immobile è schedato a livello urbanistico vigente, con grado di protezione 3 che non permette di fare ampliamenti e ristrutturazioni "pesanti", ed è inserito in zona agricola E ma però è ammesso il recupero dei sottotetti all'interno del volume esistente. Va premesso che non è stato eseguito dalla scrivente un rilievo planivolumetrico completo, ma un rilievo topografico per le sagome di superficie degli edifici e le solo verifiche interne delle misure dei singoli vani.

Le difformità riscontrate si possono sanare in base all'art. 36 del DPR 380/2001 tramite la presentazione di un Permesso di Costruire con una sanzione pecuniaria di € 516,00 per le difformità prospettiche, interne o comunque che non comportano aumento di volume; mentre per gli oneri la sanzione va pagata doppia quando le difformità comportano aumento di superficie e viene calcolata sulla base del modello per il calcolo del costo di costruzione.

Per la sanatoria della piscina, va precisato che in base all'art. 44 comma 5 bis della L.R. 11/2004 *“Al fine di garantire completezza all’offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente alle lettere c), d) e f) del comma 1 dell’articolo 25 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33“* si possono realizzare piscine in ambito agricolo, purché inserite nelle pertinenze esclusive del fabbricato. Pertanto, verificato che l'anno di costruzione della piscina sia successiva alla L.R. n. 4 del 2008, si può sanare tale manufatto inserendolo nella richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria di cui sopra.

Si elenca di seguito le difformità riscontrate:

- Modifiche interne e forometriche della villa, sanabili con presentazione di Permesso di costruire in sanatoria in base all'art. 36 del DPR 380/2001.
- Modifiche interne alla villa piano secondo per ampliamento superficie solaio e dell'accessorio esterno (adiacente la villa) di superficie tramite la posa di un solaio, rientra nella sanatoria del Permesso di costruire di cui sopra, poiché tali modifiche non comportano aumento di volume, essendo stato realizzato all'interno della sagoma.
- Difformità interne negli annessi, alloggi B&B e agriturismo per modifiche interne ed esterne.
- Difformità dei volumi indicati quali essiccatoi-tabacchi e considerati urbanisticamente vani tecnici; poiché non sono sanabili, e presentano una copertura in amianto, si procederà al calcolo del costo della demolizione della sola parte abusiva.
- Costruzione della piscina senza autorizzazione, la sua eventuale regolarizzazione è condizionata dall'anno di costruzione post 2008 e dalla costituzione di pertinenza esclusiva della particella 12.
- Difformità di sagoma dell'oratorio individuato alla particella A, che comporta un leggero aumento di superficie utile. Tale aumento rientra nel 2% della tolleranza prevista dall'art. 34 del 380/01, come su indicazione dell'Ufficio Tecnico, potrà essere sanata tramite presentazione di Permesso di Costruire.

**Regolarizzazione e costi:**

Le difformità per modifiche interne ed esterne, potranno essere regolarizzate mediante presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria.

Analisi dei costi:

a) Presentazione P. di C. in sanatoria (comprensivo di rilievo e restituzione grafica)	€ 3.500,00
Costi sanzione	€ 516,00
- Oneri per costo di Costruzione in sanatoria (totali forfettari -villa e accessori)	€ 1.500,00
- Diritti segreteria comune	<u>€ 500,00</u>
- Totale parziale	€ 6.016,00
 b) Costi demolizione deposito-essiccatoio	
- Forfettari compreso lo smaltimento	
- eventuale parti amianto	<u>€ 15.000,00</u>
 <b>TOTALE (escluso IVA e C.G.)</b>	 <b>€ 21.016,00</b>



La regolarizzazione è post vendita a cura e spese dell'acquirente. Il costo indicato è stato detratto nella determinazione del valore di vendita forzata (Capitolo 10).

Il costo stimato è indicativo, in quanto il costo da sostenere potrà essere definito precisamente soltanto dopo la presentazione della sanatoria. Eventuali altri costi di regolarizzazione per differenze non riscontrate si considerano ricompresi nella decurtazione finale applicata nella determinazione del valore di vendita forzata.

## CAP. 7 STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE

**Debitore:** si.

Dal certificato di residenza storico richiesto presso l'ufficio Anagrafe risulta che il debitore è residenti presso l'immobile di Via Caselle n. 24 dal 07/03/1941 unitamente alla convivente (\*\*\*)DATO OSCURATO(\*\*\*) nata a (\*\*\*)DATO OSCURATO(\*\*\*)).

**Locazione e Opponibilità (art. 2923 c.c.):**

Al momento dell'ultimo sopralluogo effettuato in data 12-09-2019, la villa padronale era occupata dall' esecutato Sig. (\*DATO OSCURATO\*) e dalla convivente Sig.ra (\*DATO OSCURATO\*), alcuni alloggi dell'agriturismo erano occupati da ospiti. Si fa presente che il Sig. (\*DATO OSCURATO\*) risiede presso la propria abitazione già dalla notifica dell'atto di pignoramento, avvenuto il 14-09-2016; contestualmente questo risulta anche dall'atto di residenza rilasciato dal Comune di Noventa Vicentina. Pertanto si può ipotizzare l'applicazione dell'art. 54 ter. L. 27/2020 di conversione del D.L. 18/2020.

**Comodato:** no.

**Assegnazione al coniuge:** no.

**Affitto:** no

**Altro:** no.

**Sine titolo:** no.

## CAP. 8 VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

**Usufrutto, uso, abitazione:** no.

**Servitù:** Servitù attiva di passo trascritta a Vicenza in data 26-05-1997 ai n. 8435/6076: “ *La parte venditrice ha costituito e riconosciuto servitù di passo con qualsiasi mezzo e senza limiti di orario o quant'altro a favore dell'intera proprietà ceduta e a carico della residua proprietà del venditore, lungo il lato Nord-Est della stessa. Nelle more della realizzazione di detta opera l'acquirente, autorizzato a transitare, con le stesse modalità, lungo la carreggiata attualmente esistente.*” - Patti Speciali indicati nell'atto di compravendita in data 26-01-2000 trascritto a

Vicenza il 25/02/2000 ai n. 4523/3270: “1) Viene riconosciuta a favore del promittente acquirente servitù di accesso in ogni tempo e con ogni mezzo dall’attuale ponte in aderenza della strada provinciale su tutta la superficie della porzione del mappale 218-128-12-192 e 204. 2) Viene costituita e riconosciuta la servitù di elettrodotto con cavi aerei ed interrati nonché cabine di servizio come il fatto esistente a carico della proprietà del venditore, come già convenuto con precedente atto. 3) Viene costituita e riconosciuta servitù di derivazione dell’acqua lungo il canale già esistente in parte interrato e in parte a cielo aperto a favore della residua proprietà del venditore, come già convenuto con precedente atto. 4) Viene riconosciuta la possibilità di passaggio nella careggiata esistente sino a che il promittente acquirente abbia realizzato adeguata careggiata sulla propria proprietà. L’allestimento di detta stradina dovrà avvenire entro il termine di dodici mesi dalla messa in mora da effettuarsi con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.”(CFR: atto di compravendita del 26/01/2000 Rep.4266 – Racc. 905- Sezione – PATTI SPECIALI CONSEGUENTI ALLA VENDITA).

**Convenzioni edilizie:** no (Convenzione del 04/11/1989 con comune di Noventa)

**Vincoli storico-artistici:** no.

**Contratti incidenti sull’attitudine edificatoria:** no.

**Prelazione agraria:** SI – SUI TERRENI AGRICOLI.

**Altri vincoli o oneri:** Atto di costituzione vincolo destinazione edifici oggetto di costruzione, in base alle prescrizioni richieste richiesta del 24-03-1997 Prot. 2897.

**Oneri condominiali:** no.

**Rapporti con eventuali ipoteche** (art. 2812 c.c.): no.

**CAP. 9 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**Iscrizioni:**

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 07/06/2007 ai nn. 15372 R.G. e 3928 R.P.
  - a favore di: (\*\*DATO OSCURATO\*\*) con sede a (\*\*DATO OSCURATO\*\*) C.F. (\*\*DATO OSCURATO\*\*)
  - contro: (\*\*DATO OSCURATO\*\*) n. a (\*\*DATO OSCURATO\*\*) C.F. (\*\*DATO OSCURATO\*\*), debitore esecutato.

Capitale 1.400.000,00, Garanzia complessiva € 2.100.000,00.

**Trascrizioni:**

1. Trascrizione del 08/11/2016 ai nn. 20468 R.G. e 14568 R.P.
  - a favore di: (\*\*DATO OSCURATO\*\*) con sede a Padova C.F. (\*\*DATO OSCURATO\*\*)
  - contro:



(\*DATO OSCURATO\*) n. a (\*DATO OSCURATO\*) C.F. (\*DATO OSCURATO\*), debitore  
esecutato

Verbale di pignoramento immobili di data 14/09/2016 Rep. n. 7683/2016 a firma di Ufficiale  
Giudiziario del Tribunale di Vicenza.

2. Trascrizione del 19/12/2019 ai nn. 28713 R.G. e 19034 R.P.

- a favore di:

(\*\*DATO OSCURATO\*\*) con sede a (\*\*DATO OSCURATO\*\*) C.F. (\*\*DATO OSCURATO\*\*)

- contro:

(\*\*DATO OSCURATO\*\*) n. a (\*\*DATO OSCURATO\*\*) C.F. (\*\*DATO OSCURATO\*\*),  
debitore esecutato

Verbale di pignoramento immobili di data 18/10/2019 Rep. n. 6353/2019 a firma di Ufficiale  
Giudiziario del Tribunale di Vicenza.

## CAP. 10 VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

### CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

#### Premesse

*Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).*

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.*

Il valutatore applica la procedura estimativa del Metodo del confronto di mercato (MCA+REGRESSIONE).

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

1. analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2. raccolta dati ASKING PRICE (Prezzi attesi) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
3. scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
4. calcolo e compilazione della tabella dei dati;
5. calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
6. costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
7. sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene;
8. Conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.

## VALORE FABBRICATO



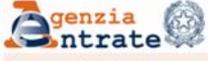
### Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a NOVENTA VICENTINA in zona R1 Extraurbana RURALE, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione rurale. Il mercato immobiliare non presenta prezzi reali, per cui si sono cercati contratti ricercati per le compravendite immobiliari, riferite a complessi di tipologia Rurale con pertinenze e di dimensioni medie ubicate in piccoli contesti. Il mercato è quello dell'usato, la domanda è costituita imprenditori agricoli che ampliano la propria attività aziendale.

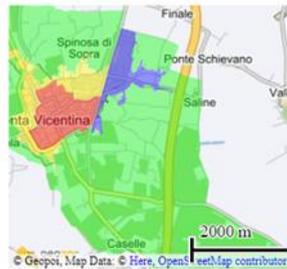
### Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati **n. 10 comparabili** oggetto di trattazione di vendita in un periodo recente (anni 2017 - 2019) e rispondenti alla tipologia edilizia ricercata. Il Subject e i tutti i Comparabili ricadono nella stessa provincia e si è fatto riferimento a zone con aziende agricole e abitazioni residenziali sparse, annesse alla vicina zona semiperiferica dei principali Comuni.

Poiché nella tabella di valutazione si è fatto riferimento agli ASKING PRICE, su questi si è applicata una riduzione media del 10 % rispetto al prezzo atteso per portali vicini al più probabile prezzo realizzabile sul mercato (Fonte: BANCA D'ITALIA STATISTICHE, Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia del 22-02-19 riduzione del 10,1 %).



Complesso agricolo-agriturismo



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2**  
 Provincia: VICENZA  
 Comune: NOVENTA VICENTINA  
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE  
 Codice zona: R1  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente:  
 Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	780	1000	L	0	0	
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1200	L	0	0	
Ville e Villini	Normale	780	1050	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	1050	1250	L	0	0	

[Stampa](#)

[Legenda](#)




## PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

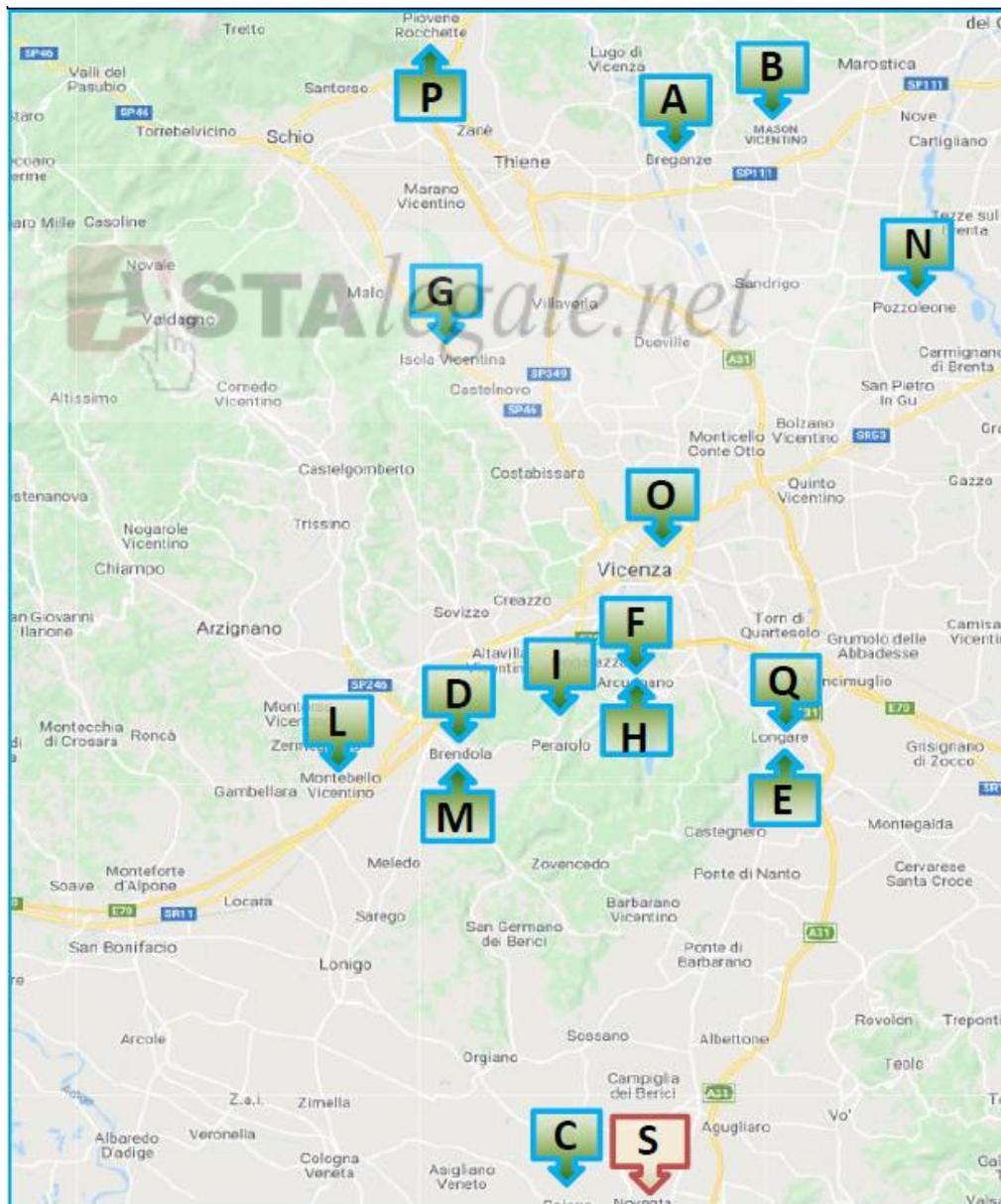
Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: **Superficie Esterna Lorda (SEL)**
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa;

Si precisa che le superfici condominiali comuni sono già considerate nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare e non sono pertanto aggiunte alla superficie della stessa.

## LOCALIZZAZIONE

Nel caso oggetto di rapporto di valutazione, non essendoci un reale e concreto mercato di immobili simili, si sono usati i "Prezzi Attesi" e disponendo dei prezzi attesi di un numero pari a 15 comparabili (i comparabili F – M- O non sono stati applicati) si è usata la regressione logaritmica con i 12 comparabili significativi.



IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	NOVENTA VICENTINA	Ubicazione	via Caselle	n°24		
						
Descrizione	Villa Residenziale/Rurale	piani	<b>3</b>	Edificato fine '800		
Tipologia Corpo Principale	<p>Il palazzo di San Floriano, con l'annesso oratorio, apparteneva alla nobile ed antica famiglia Pogliana. Davanti la casa, un vigneto ha sostituito l'antico brolo. Originariamente il brolo era un caratteristico frutteto con orto; in seguito, durante il rinascimento, assunse le funzioni di parco con belle piante ornamentali, adatto alla ricreazione dei signori e al riposo. Un ampio salone centrale mette in corrispondenza l'entrata dalla strada a quella dalla corte, ai lati si aprono le stanze. Ha un solo piano nobile; sotto ci sono le cantine "a volta" come quelle delle ville Manin e Barbarigo. Le cornici delle finestre e delle porte in pietra di Nanto hanno fisionomia rinascimentale.</p>					
Tipologia Corpi Accessori Terreni Agricoli	<p>Alla destra della casa vi erano i granai e le abitazioni dei dipendenti agricoli, oggi riadattati con la costruzione di 10 appartamenti indipendenti. Le stalle, con ampi portici ad arco, sono accostate alle adiacenze, oggi riammodernate per ospitare banchetti o come sala congressi, con sala cucina e servizi igienici loro dedicati. Nell'ampio cortile c'è il seléze in mattoni. La proprietà è completamente circondata da mura. All'interno della corte della villa padronale vi è l'oratorio costruito fra il XII-XIV</p>					
Stato conservazione	<p>1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo 6 eccellente</p>			<b>2</b>		
Caratteristiche Principali subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporto Mercantile	Sup. comm.	Tipo caratteristica
	Sup. Villa P.T.	VIL	325,24	120%	390,29	Quantitativa
	Sup. Villa P.1°	VIL	421,35	120%	505,62	Quantitativa
	Sup. Villa P.2°	VIL	55,32	120%	66,38	Quantitativa
	Chiesetta Gentilizia	CHI	116,32	200%	232,64	Quantitativa
	Sup. Agriturismo T.	AGR	600,06	100%	600,06	Quantitativa
	Sup. Agriturismo 1°	AGR	517,20	100%	517,20	Quantitativa
	Sup. Agriturismo 2°	AGR	59,18	100%	59,18	Quantitativa
	Deposito P.T.	DEP	174,07	50%	87,04	Quantitativa
	Deposito P.1°	DEP	58,72	50%	29,36	Quantitativa
	Pertinenze P.T	PER	722,00	20%	144,40	Quantitativa
	Portico	POR	393,31	30%	117,99	Quantitativa
	Terrazza	TER	33,45	30%	10,04	Quantitativa
	Interrato	INT	211,45	50%	105,73	Quantitativa
	Corte comune	COR	8.100,3	2%	162,01	Quantitativa
	Giardino mapp. 12	GIA	4.035,0	10%	403,50	Quantitativa
	Stile Esterno	STE			1	Qualitativa
Affreschi	AFF			0	Qualitativa	
Trasformazione	TRA			0	Qualitativa	
Superficie commerciale				<b>3.431,43</b>	Mq.	
Provenienza dato	17/06/1975 – Atto di divisione Rep. n 32325 Notaio Andriolo Oscher trascritto il 04/07/1975 ai numeri 4968/4083.					
Data formazione prezzo	20/05/2020					

## TABELLA DEI DATI PER LA REGRESSIONE LOGARITMICA

COMPARABILE	COMUNE	PREZZO	STM	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO PONDERATO COMPARABILI	PREZZO UNITARIO PONDERATO
Comparabile A	Breganze	€ 495.000,00	4	408	€ 247.500	€ 303,31
Comparabile B	Mason Vicentino	€ 630.000,00	2	1.635	€ 630.000	€ 192,66
Comparabile C	Noventa Vicentina	€ 1.053.230,00	3	2.115	€ 702.153	€ 166,00
Comparabile D	Brendola	€ 810.000,00	4	687	€ 405.000	€ 294,97
Comparabile E	Longare	€ 837.000,00	5	518	€ 334.800	€ 323,17
Comparabile F	Arcugnano	<del>€ 1.125.000,00</del>	4	<del>1.700</del>		
Comparabile G	Isola vicentina	€ 1.350.000,00	3	1.876	€ 900.000	€ 239,87
Comparabile H	Arcugnano	€ 1.440.000,00	4	2.189	€ 720.000	€ 164,46
Comparabile I	Arcugnano	€ 1.620.000,00	6	979	€ 540.000	€ 275,79
Comparabile L	Montebello Vicentino	€ 2.160.000,00	3	3.860	€ 1.440.000	€ 186,53
Comparabile M	Brendola	<del>€ 3.670.830,00</del>	6	<del>1.643</del>		
Comparabile N	Pozzoleone	€ 1.412.825,23	6	2.131	€ 470.942	€ 110,48
Comparabile O	Vicenza	<del>€ 1.909.535,55</del>	6	<del>1.296</del>		
Comparabile P	Piovene Rocchette	€ 1.092.354,67	4	992	€ 546.177	€ 275,27
Comparabile Q	Longare	€ 486.073,70	6	474	€ 162.025	€ 171,04

<b>Subject</b>	<b>NOVENTA VICENTINA</b>	<b>2</b>	<b>3.431,43</b>
----------------	--------------------------	----------	-----------------

<b>VALORE SUBJECT</b>	Funzione
<b>€ 1.260.826,84</b>	$y = 400557 \ln(x) - 2E+06$
	$R^2$
	0,7332

<b>R<sup>2</sup></b>	<p>In statistica, il coefficiente di determinazione, (più comunemente R<sup>2</sup>), è una proporzione tra la variabilità dei dati e la correttezza del modello statistico utilizzato. Esso misura la frazione della varianza della variabile dipendente espressa dalla regressione. Non esiste una definizione concordata di R<sup>2</sup>. Nelle regressioni lineari semplici esso è semplicemente il quadrato del coefficiente di correlazione:</p> <p>nella regressione lineare R<sup>2</sup> varia tra 0 ed 1:</p> <p>quando è 0 il modello utilizzato non spiega per nulla i dati;</p> <p>quando è 1 il modello spiega perfettamente i dati, nel nostro caso R<sup>2</sup> = 0,7332</p>
----------------------	--

### VALORI TERRENI AGRICOLI

Per i terreni agricoli non è possibile la stima mediante l'MCA, in quanto i comparabili ricercati sul territorio agricolo locale non rappresentano beni simili o per ridotte dimensioni o per caratteristiche agronomiche diverse. Attualmente i terreni coltivati da terzisti non forniscono una PLV significativa e capitalizzabile, per cui non è possibile neppure il procedimento mediante l'Income Approach.

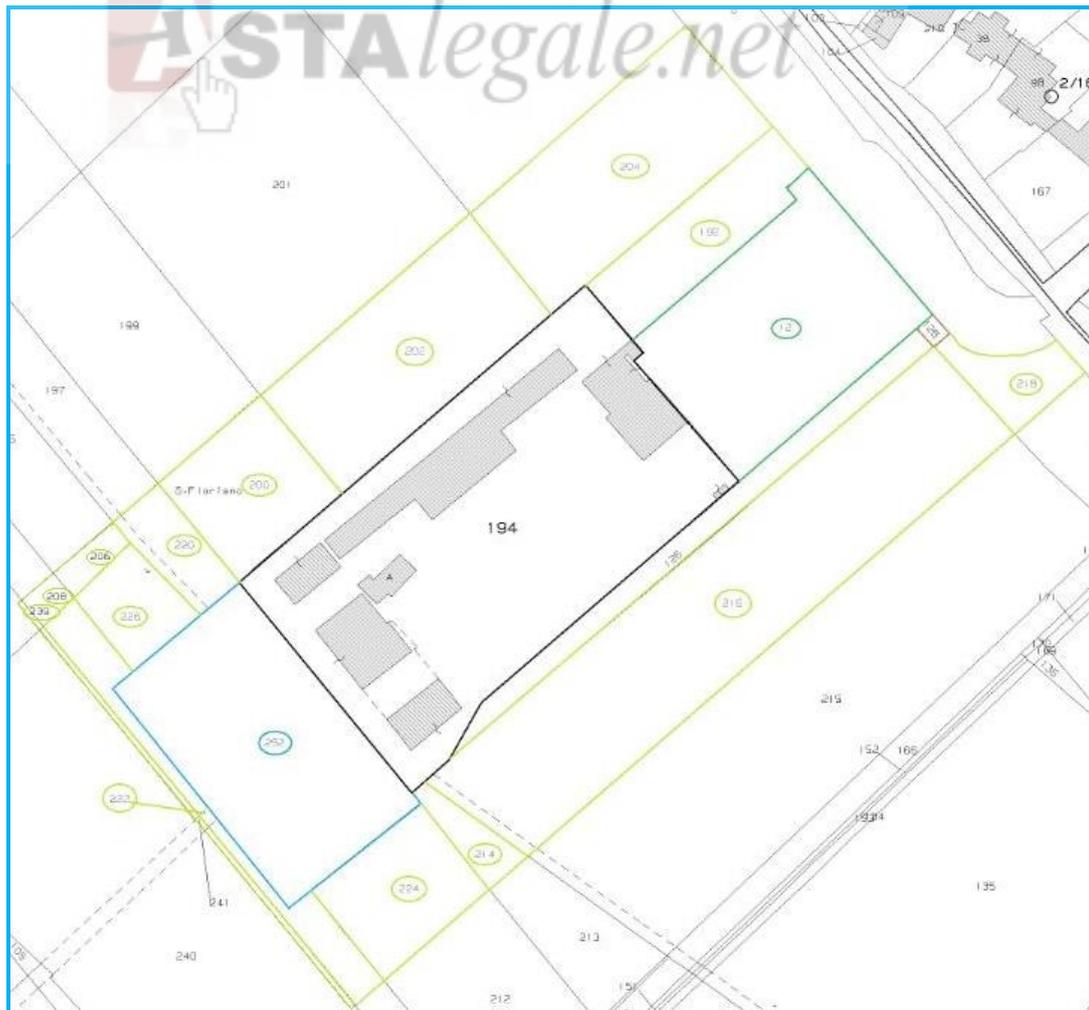
Per questi motivi si è usato il procedimento pluriparametrico mediante coefficienti di differenziazione, suddividendo i terreni nelle diverse tipologie di qualità catastali, confrontati con le colture effettivamente praticate (fonte Antonio Iovine – rilevazioni valori anno 2020).



DATI CENSUARI CATASTO TERRENI

C.T. NOVENTA VICENTINA				
Fg	Mapp.	Qualità	ZTO	superficie
10	126-192-200-202-204-214-216-218-220-222-224-226- <b>206-208-239</b>	Seminativo arborato	E2	2.44.37
10	128- <b>241</b>	Seminativo	E2	0.02.60
10	<b>12</b>	<b>Prato arborato*</b>	E2	
10	252	Frutteto	E2	0.42.38
<b>TOTALE</b>				<b>2.89.35</b>
<b>TOTALE Campi Vicentini</b>				<b>7,49 C.V.</b>

L'azienda Azienda Agricola (\*\*\*)DATO OSCURATO\*\*) si trova in VIA CASELLE 24, 36025, Noventa Vicentina, Vicenza. La sua attività è Codice Ateco 2007 (01.11.4) "Coltivazioni miste di cereali, legumi da granella e semi oleosi". Il report aggiornato è stato emesso il 30/01/2018. La forma giuridica della società Azienda Agricola (\*\*\*)DATO OSCURATO\*\*) è "IMPRESA INDIVIDUALE - Individuali o assimilabili o non iscritti al R.I."



\* Il mappale 12 di 4.035 mq. anche se accatastato come prato arborato, di fatto è il giardino alla "Italiana" pertinenza dell'abitazione principale che è uno stile di giardino di origine tardo-rinascimentale ed è caratterizzato da una suddivisione geometrica degli spazi ottenuta con l'utilizzo di filari alberati e siepi, di sculture vegetali di varia forma ottenute con la potatura di cespugli sempreverdi (topiarie), specchi d'acqua geometrici, spesso accostati ad elementi architettonici quali fontane e statue, pertanto la sua valutazione è compresa nei fabbricati.

## VALORI COMPLESSIVO TERRENI AGRICOLI

QUALITA'	VALORE UNITARIO/ha	VALORE TOTALE
Seminativo-arborato	€ 81.225,00	€ 200.601,38
Frutteto	€ 104.500,00	€ 44.287,10
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 244.888,48</b>

Si fa presente che i valori agricoli risultanti dalle rilevazione anno 2020 (fonte Antonio Iovine) sono inferiori rispetto lo stesso periodo 2019 pertanto, nonostante un piccolo aumento di superficie catastale dei terreni (708 mq) si registra una diminuzione del valore complessivo.

**N.B.** Il calcolo analitico del più probabile valore nel mercato libero, (MCA) del complesso immobiliare villa e agriturismo e la stima dei terreni (IA), si producono quali allegati alla presente relazione peritale.

Da quanto sopra si evince che il più probabile valore in libero mercato complessivo dell'immobile è pari ad (€ 1.260.826,84+244.888,48)

**€ 1.505.715,32.**

## CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori sostanzialmente si riassumono in:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione / svalutazione);
- intervallo di tempo che intercorre dalla data della valutazione alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico e

all'obsolescenza funzionale e/o economica tra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;

- possibilità di rilanci in sede di gara;
- mancata immediata disponibilità del bene alla data di aggiudicazione del bene;
- eventuali oneri (non calcolati) di regolarizzazione edilizia-urbanistica;
- assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti.

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di **rendere competitivo l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, per quanto riguarda i beni in oggetto si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 15%**, intendendosi ricomprese in tale riduzione anche il pronto realizzo e l'assenza di garanzie per vizi.

**SINTESI CONCLUSIVA**

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata dei beni oggetto della presente perizia è pari ad € 1.505.715,32 come da dettaglio della seguente:

Valore dell'immobile .....	€ <b>1.505.715,32</b>
Ribasso applicato per vendita forzata -15% (su € 1.000.000)	- € 150.000,00
Ribasso applicato per vendita forzata -10% (su differenza € 505.715,32) .....	- € <u>217.500,00</u> - € 50.571,53
	= -
Valore del bene in vendita forzata.....	€ 1.305.143,79
A detrarre le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale .....	- € 23.716,00
	-----
<b><u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u></b>	<b>€ 1.281.427,79</b>
.....	
<b>Arrotondato a</b>	<b>€ <u>1.281.500,00</u></b>



**Confronto con trasferimenti progressi delle aste nello stesso foglio aggiudicate nel 2017:**

IMMOBILI AGGIUDICATI 2017-2018						
NOVENTA VICENTINA						
RGE n°	Comune	Stato di manutenzione	Tipologia	Superficie commerciale	Data di valutazione	Valore di stima
67/2008	Noventa Vicentina	buono	A/7	298,39	12/06/2009	€ 276.500,00
585/2012	Noventa Vicentina		Terreno			€ 99.440,00
410/2010	Noventa Vicentina	scarso	Fabbricato rurale	342,00	14/01/2012	€ 26.853,30
689/2011	Noventa Vicentina	buono	A/7	235,50	10/01/2014	€ 165.000,00
403/2010	Noventa Vicentina	Insufficiente	A/3	96,39	17/10/2011	€ 67.473,00
298/2008	Noventa Vicentina	Sufficiente	A/2	81,32	01/07/2011	€ 73.189,80
298/2008	Noventa Vicentina	Sufficiente	A/2	79,02	01/07/2011	€ 71.119,80
235/2012	Noventa Vicentina	Sufficiente	A/3	140,43	07/01/2015	€ 70.215,00
267/2013	Noventa Vicentina	Insufficiente	A/2	357,60	11/09/2016	€ 307.300,00
274/2009	Noventa Vicentina	Sufficiente	A/3	214,75	22/12/2010	€ 289.915,61
704/2012	Noventa Vicentina	Sufficiente	A/3	118,27	31/10/2016	€ 64.000,00
741/2014	Noventa Vicentina	Insufficiente	A/3	96,05	01/03/2017	€ 79.000,00
604/2014	Noventa Vicentina	scarso	A/3	105,00	11/07/2017	€ 64.820,00
459/2015	Noventa Vicentina	Insufficiente	A/3	100,55	17/12/2017	€ 42.049,00
410/2010	Noventa Vicentina	Sufficiente	A/7	340,67	14/01/2012	€ 125.120,00
RGE n°	Prezzo base asta	Data di Aggiudicazione	Numero Aste	Prezzo di aggiudicazione	PREZZO VALORE	PREZZO UNITARIO
67/2008	€ 175.625,00	18/05/2017	6	€ 213.500,00	77,2%	€ 715,51
585/2012	€ 99.440,00	18/10/2017	3	€ 36.200,00	36,4%	
410/2010	€ 22.200,00	18/11/2016	7	€ 38.000,00	141,5%	€ 111,11
689/2011	€ 140.250,00	29/11/2017	6	€ 32.500,00	26,0%	€ 95,40
403/2010	€ 57.350,00	11/01/2018	8	€ 10.500,00	15,6%	€ 108,93
298/2008	€ 62.211,33	29/03/2018	7	€ 23.500,00	32,1%	€ 288,98
298/2008	€ 60.451,83	29/03/2018	7	€ 27.500,00	38,7%	€ 348,01
235/2012	€ 57.682,75	13/04/2018	6	€ 11.500,00	16,4%	€ 81,89
267/2013	€ 261.000,00	22/01/2018	4	€ 83.000,00	27,0%	€ 232,10
274/2009	€ 232.716,53	31/01/2018	7	€ 45.750,00	15,8%	€ 213,04
704/2012	€ 53.200,00	13/04/2018	3	€ 22.450,00	35,1%	€ 189,82
741/2014	€ 35.718,75	22/10/2018	3	€ 30.300,00	38,4%	€ 315,46
604/2014	€ 39.400,00	04/07/2018	2	€ 29.600,00	45,7%	€ 281,90
459/2015	€ 34.000,00	04/10/2018	1	€ 25.500,00	60,6%	€ 253,61
410/2010	€ 22.200,00	30/10/2018	8	€ 16.650,00	13,3%	€ 48,87
		<b>MEDIA</b>	<b>5,20</b>		<b>41%</b>	<b>€ 234,62</b>

## Giudizio di vendibilità

Il complesso immobiliare, composto da villa padronale con annessi rustici e terreni agricoli, costituiscono un unico fondo agricolo. Nella zona la domanda è costituita prevalentemente da imprenditori agricoli che ampliano la propria attività aziendale, precisando comunque che i terreni agricoli essendo beni limitati, rappresentano sempre un investimento sicuro nel tempo. L'immobile comunque necessita interventi di manutenzione straordinaria degli impianti, e ordinaria per le finiture interne; oltre ai costi della sanatoria. L'ubicazione è limitrofa alla zona artigianale, ma abbastanza vicina ai principali servizi e al centro del paese. La situazione congiunturale del mercato immobiliare di aziende agricole e abitazioni sparse, porta ad esprimere un giudizio di vendibilità appena sufficiente. Va precisato che la stima non tiene conto dell'attuale emergenza sanitaria COVID, in quanto il valore è riferito ad un valore ordinario, ma in fase di vendita forzata a breve l'attuale situazione potrebbe essere considerata un'aspetto straordinario che potrebbe determinare una variazione.

### Forme di pubblicità:

Publicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, pubblicazione su siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Immobiliare.it. Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".



CAP. 11    LOTTI

### Opportunità di divisione in lotti:

Complesso insediativo rurale di valore architettonico composta da villa padronale, agriturismo e annessi rustici, con terreni agricoli di proprietà, che formano un unico fondo agricolo. I due beni sono tra loro **complementari** la suddivisione in due lotti separati, (terreni e fabbricati) non è conveniente, poiché questo determinerebbe una **diminuzione** del valore della villa e pertinenze, essendo interclusi nel fondo agricolo. Trattasi quindi di lotto UNICO.

### Composizione e valore:

**LOTTO 1 (UNICO):** piena proprietà del complesso Villa San Floriano, interamente circondato da mura, comprende la casa padronale, un oratorio e i fabbricati rurali adibiti ad agriturismo e depositi per attività agricola, per una superficie commerciale complessiva di 3.431,43 m<sup>2</sup>. Le particelle che costituiscono i terreni confinanti con il complesso immobiliare, sono attualmente censite come seminativo arborato, ma di fatto sono coltivate a frutteto dal proprietario sig. Stefani Enrico; hanno una superficie catastale totale di 28.935 m<sup>2</sup>

Il fondo agricolo di cui fanno parte le unità immobiliari, confina in senso N-S-E-O: mappali n. 204-192, mappale n. 12-126, mappali 214- 252, mappali n. 220-200-202-.

I beni sono identificati per l'intero di proprietà al C.F.

VICENTINA Foglio 10

- particella n. **A** Via Caselle, piano T, Cat. E/7
- particella n. **194 sub 2** Via Caselle, piano T, Cat. A/7

- particella n. **194 sub 9** Via Caselle, piano S1-T-1- 2, Cat. D/10
- particella n. **194 sub 10** Via Caselle, piano T-1- 2, Cat. D/10
- particella n. **194 sub 8** b.c.n.c.

per l'intero di proprietà al C.T.

Foglio 10

- particella n. 12
- particella n. 126
- particella n. 128
- particella n. 192
- particella n. 200
- particella n. 202
- particella n. 204
- particella n. 214
- particella n. 216
- particella n. 218
- particella n. 220
- particella n. 222
- particella n. 224
- particella n. 226
- particella n. 252
- particella n. 206
- particella n. 208
- particella n. 239
- particella n. 241



Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, a parte delle modifiche interne ed esterne regolarizzabile per un costo stimato di € 2.700,00. La ristrutturazione con restauro dell'edificio è avvenuta in base alla C.E. n. 102/87 del 1989, al Condono 47/85 n. 5851 di Prot. rilasciato il 29-01-1988, C.E. in sanatoria n. 44-71 del 11-04-2000 e alle D.I.A. prot. n. 0013107 del 19-04-2004 e successive varianti D.I.A. del 2006 -2009. Vi sono delle difformità edilizie/urbanistiche sanabili, per un costo stimato di € 6.016,00 e un costo aggiuntivo per demolizione parte essiccatoi abusivi con copertura in amianto pari a € 15.000,00 **PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni: € 1.281.500,00 (unmilione duecentoottantunocinquecento/00).**

**CAP. 12 COMODA DIVISIBILITA'**

**Giudizio:**

La ditta esecutata risulta proprietaria per l'intero dei beni pignorati, pertanto non sussiste la necessità di divisione.

**Separazione quota: no.**



**Divisione totale:** no.

**Valore quota:** no.

\* \* \* \*

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Vicenza, 25 Maggio 2020



*Antonella Di Nuovo*

L'esperto stimatore

Geom. Antonella Di Nuovo