

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

Gentile Dott.ssa
SABRINA CIMAROSTO
Via Roma, 8/1
30020 Noventa di Piave (VE)
sabrina@studiocimarosto.it

TRIBUNALE ORDINARIO di VENEZIA

Fallimento dichiarato con sentenza del 28 aprile 2022

** ** ** ** **

FALLIMENTO

CURATORE

DOTT.SSA SABRINA CIMAROSTO

“Stima del più probabile Valore di Mercato”
del compendio immobiliare
sito nel Comune di Arcugnano e denominato
VILLA FRANCESCHINI PASINI
di proprietà del
Fallimento

PERIZIA DI STIMA

IL PERITO

Arch. Lotto Pietro



Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto

Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia

Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477

E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

	Indice
<u>Premessa</u>	4
Parte I – Processo di analisi	4
Individuazione dei beni	4
Individuazione catastale	5
<u>Catasto dei fabbricati</u>	5
<u>Catasto dei terreni</u>	8
Analisi storica	12
Analisi dello stato di fatto	15
<u>Analisi dei fabbricati</u>	16
<u>Superfici commerciali unità immobiliari</u>	35
<u>Irregolarità Catastali e Spese</u>	36
<u>Analisi dei terreni</u>	37
Regolarità dei beni	40
<u>Pratiche edilizie</u>	41
<u>Conformità edilizia</u>	43
<u>Conformità urbanistica</u>	47
Stato di Possesso	48
<u>Fabbricati</u>	
<u>Terreni</u>	
Vincoli giuridici e gravami	49
<u>Fabbricati</u>	
<u>Terreni</u>	
Parte II – Gestione Condominiale / Fiscale	49
<u>Spese per gestione condominiale e/o dei beni comuni</u>	47

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

Regime fiscale

Parte III – Processo di valutazione	49
Metodologia estimativa	50
Valutazione del complesso edilizio monumentale	50
<u>Valore di mercato delle singole unità immobiliari</u>	51
<u>Adeguamenti e correzioni della stima</u>	52
<u>Valore di mercato delle singole unità immobiliari post correzioni</u>	52
Valutazione dei terreni	54
Parte IIII – Conclusioni	57
Allegati	58
Allegato 1 – Copia incarico	
Allegato 2 – Visure e planimetrie catastali	
Allegato 3 – Documentazione fotografica	
Allegato 4 – Documentazione reperita presso il Comune di Arcugnano	
Allegato 5 – Documentazione reperita presso la Soprintendenza	
Allegato 6 – Contratto di Affittanza Agraria	

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

RELAZIONE PERITALE ESTIMATIVA

Dell'Arch. Pietro Lotto, libero professionista, iscritto come epigrafe indicato.

In data 6 dicembre 2023, la Dott.ssa Sabrina Cimarosto, nella sua qualità di curatore del fallimento della società

dichiarato dal Tribunale di Venezia con sentenza del 28 aprile 2022 affidava al sottoscritto Arch. Pietro Lotto che accettava, l'incarico professionale avente per oggetto:

a. Aggiornamento dei valori degli immobili rispetto a Sua precedente perizia del 2017 facenti parte del complesso immobiliare appreso alla procedura fallimentare ed intestati a _____ e comunque con dettaglio secondo lo schema dei quesiti posti nell'ambito degli incarichi di stima previsti per le espropriazioni immobiliari

In alternativa

b. Nuovo elaborato contenente il dettaglio secondo lo schema dei quesiti posti nell'ambito degli incarichi di stima previsti per le espropriazioni immobiliari.

Premessa

I beni oggetto di stima, costituiti da fabbricati e terreni, con destinazione d'uso diversificate, anche se separatamente utilizzabili, costituiscono un patrimonio immobiliare concentrato, articolato per i fabbricati, da beni comuni non censibili quali scoperti comuni, aree verdi, percorsi pedonali e carrai interni, corti e quanto altro a stretto servizio della residenza, mentre per i terreni, da viabilità connessa con la lavorazione dei medesimi. I beni di cui trattasi sono compresi sostanzialmente tra le vie pubbliche denominate "Via Breganzola e Via Roma".

PARTE I – Processo di analisi

Individuazione dei beni

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

Il compendio immobiliare costituito principalmente da Villa Franceschini Pasini, Canera di Salasco e da terreni limitrofi, è situato nel Comune di Arcugnano, in provincia di Vicenza; dista a pochi chilometri dal centro di Vicenza, dal casello autostradale dell'Autostrada A4 e ricade in un contesto di particolare pregio paesaggistico dovuto anche dalla sua posizione, in cima al colle, che domina il paesaggio circostante.

Il cespite immobiliare si arricchisce inoltre, di terreni situati in località limitrofe e facilmente raggiungibili attraverso una viabilità funzionale.

Il complesso monumentale è ricompreso tra via Roma e via Breganzola a nord del centro di Arcugnano e delimitato da nord ovest a nord est da terreni, maggior parte dei quali appartenenti al complesso medesimo, coltivati con diverse qualità di colture.

Individuazione catastale

Dagli atti depositati presso l'Agenzia del Territorio, risultano intestati alla Società

i seguenti beni oggetto di stima:

Catasto dei fabbricati

- 1) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi), Via Breganzola*
Foglio 3 – Particella 331 – Cat. D/1 – R.C. 36,00 Euro;
- 2) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi), Via Roma*
Foglio 3 – Particella 65 – Subalterno 9 – Cat. A/2 – Classe 2 – Consistenza vani 15 – Sup. Cat. 508 mq – R.C. 1.239,50 Euro;
- 3) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi), Via Roma*
Foglio 3 – Particella 65 – Subalterno 10 – Cat. C/2 – Classe U – Consistenza mq 317 – Sup. Cat. 404 mq – R.C. 294,49 Euro;
- 4) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi), Via Roma*

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

Foglio 3 – Particella 65 – Subalterno 11 – Cat. A/2 – Classe 2 –
Consistenza vani 15 – Sup. Cat. 418 mq – R.C. 1.239,50 Euro;

5) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi), Via Roma*

Foglio 3 – Particella 65 – Subalterno 12 – Cat. C/2 – Classe U –
Consistenza mq 76 – Sup. Cat. 96 mq – R.C. 70,65 Euro;

6) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi), Via Roma*

Foglio 3 – Particella 65 – Subalterno 13 – Cat. A/2 – Classe 2 –
Consistenza vani 3 – Sup. Cat. 52 mq – R.C. 247,90 Euro;

7) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi), Via Roma*

Foglio 3 – Particella 65 – Subalterno 14 – Cat. A/2 – Classe 2 –
Consistenza vani 3 – Sup. Cat. 50 mq – R.C. 247,90 Euro;

8) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi), Via Roma*

Foglio 3 – Particella 65 – Subalterno 15 – Cat. A/2 – Classe 2 –
Consistenza vani 3,5 – Sup. Cat. 78 mq – R.C. 289,22 Euro;

9) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi), Via Roma*

Foglio 3 – Particella 65 – Subalterno 16 – Cat. A/2 – Classe 2 –
Consistenza vani 2,5 – Sup. Cat. 57 mq – R.C. 206,58 Euro;

10) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi), Via Roma*

Foglio 3 – Particella 65 – Subalterno 17 – Cat. A/2 – Classe 2 –
Consistenza vani 2,5 – Sup. Cat. 51 mq – R.C. 206,58 Euro;

11) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi), Via Roma*

Foglio 3 – Particella 65 – Subalterno 18 – Cat. C/2 – Classe U –
Consistenza mq 47 – Sup. Cat. 63 mq – R.C. 43,69 Euro;

12) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi), Via Roma*

Foglio 3 – Particella 65 – Subalterno 19 – Cat. C/2 – Classe U –
Consistenza mq 33 – Sup. Cat. 39 mq – R.C. 30,68 Euro;

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

13) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi), Via Roma*

Foglio 3 – Particella 65 – Subalterno 20 – Cat. A/7 – Classe 3 –
Consistenza vani 8 – Sup. Cat. 255 mq – R.C. 991,60 Euro;

14) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi), Via Roma*

Foglio 3 – Particella 65 – Subalterno 21 – Cat. A/7 – Classe 3 –
Consistenza vani 11 – Sup. Cat. 268 mq – R.C. 1.363,45 Euro;

15) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi), Via Roma*

Foglio 3 – Particella 65 – Subalterno 22 – Cat. A/8 – Classe 3 –
Consistenza vani 12 – Sup. Cat. 476 mq – R.C. 1.735,30 Euro;

16) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi), Via Roma*

Foglio 3 – Particella 65 – Subalterno 23 – Cat. C/2 – Classe U –
Consistenza mq 38 – Sup. Cat. 66 mq – R.C. 35,33 Euro;

17) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi), Via Roma*

Foglio 3 – Particella 65 – Subalterno 24 – Cat. A/2 – Classe 2 –
Consistenza vani 6 – Sup. Cat. 156 mq – R.C. 495,80 Euro;

18) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi), Via Roma*

Foglio 3 – Particella 65 – Subalterno 25 – Cat. C/2 – Classe U –
Consistenza mq 77 – Sup. Cat. 100 mq – R.C. 71,58 Euro;

19) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi), Via Roma*

Foglio 3 – Particella 65 – Subalterno 26 – Cat. A/2 – Classe 2 –
Consistenza vani 7 – Sup. Cat. 152 mq – R.C. 578,43 Euro;

20) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi), Via Breganzola*

Foglio 3 – Particella 65 – Subalterno 27 – Cat. B/7 – Classe 2 –
Consistenza mc 255 – Sup. Cat. 81 mq – R.C. 250,22 Euro;

21) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi), Via Roma*

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

Foglio 3 – Particella 65 – Subalterno 28 – Cat. A/2 – Classe 2 –

Consistenza vani 6 – Sup. Cat. 161 mq – R.C. 495,80 Euro;

22) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi), Via Roma*

Foglio 3 – Particella 65 – Subalterno 29 – Cat. A/8 – Classe 3 –

Consistenza vani 17 – Sup. Cat. 604 mq – R.C. 2.458,33 Euro;

23) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi), Via Roma*

Foglio 3 – Particella 65 – Subalterno 30 – Cat. A/8 – Classe 3 – Consistenza

vani 13 – Sup. Cat. 495 mq – R.C. 1.879,90 Euro;

Catasto dei terreni

24) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 3 – Particella 31 – Qualità PRATO ARBORATO – Classe 3 –

Superficie ha 00 are 04 ca 09 – R.D. 1,27 Euro – R.A. 0,84 Euro;

25) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 3 – Particella 51 – Qualità VIGNETO – Classe 3 – Superficie ha 4 are

04 ca 33 – R.D. 250,58 Euro – R.A. 208,82 Euro;

26) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 3 – Particella 52 – Qualità SEMINATIVO ARBORATO – Classe 4 –

Superficie ha 00 are 41 ca 45 – R.D. 17,13 Euro – R.A. 14,98 Euro;

27) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 3 – Particella 53 – Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie ha 00

are 34 ca 22 – R.D. 18,56 Euro – R.A. 14,14 Euro;

28) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 3 – Particella 55 – Qualità SEMINATIVO ARBORATO – Classe 4 –

Superficie ha 00 are 53 ca 07 – R.D. 21,93 Euro – R.A. 19,19 Euro;

29) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

Foglio 3 – Particella 56 – Qualità SEMINATIVO ARBORATO – Classe 4 –
Superficie ha 00 are 18 ca 67 – R.D. 7,71 Euro – R.A. 6,75 Euro;

30) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 3 – Particella 58 – Qualità SEMINATIVO – Classe 4 – Superficie ha
00 are 53 ca 01 – R.D. 21,90 Euro – R.A. 19,16 Euro;

31) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 3 – Particella 61 – Qualità VIGNETO – Classe 2 – Superficie ha 00
are 24 ca 07 – R.D. 21,75 Euro – R.A. 14,30 Euro;

32) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 3 – Particella 62 – Qualità VIGNETO – Classe 3 – Superficie ha 00
are 16 ca 96 – R.D. 10,51 Euro – R.A. 8,76 Euro;

33) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 3 – Particella 63 – Qualità SEMINATIVO ARBORATO – Classe 5 –
Superficie ha 00 are 42 ca 12 – R.D. 11,96 Euro – R.A. 14,14 Euro;

34) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 3 – Particella 64 – Qualità INCOLTO PRODUTTIVO – Classe 2 –
Superficie ha 00 are 05 ca 03 – R.D. 0,10 Euro – R.A. 0,05 Euro;

35) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 3 – Particella 71 – Qualità PASCOLO – Classe U – Superficie ha 00
are 02 ca 84 – R.D. 0,28 Euro – R.A. 0,21 Euro;

36) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 3 – Particella 155 – Qualità SEMINATIVO – Classe 6 – Superficie ha
00 are 38 ca 75 – R.D. 6,00 Euro – R.A. 11,01 Euro;

37) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 3 – Particella 156 – Qualità VIGNETO – Classe 2 – Superficie ha 00
are 14 ca 55 – R.D. 13,15 Euro – R.A. 8,64 Euro;

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

38) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 4 – Particella 46 – Qualità Seminativo – Classe 5 – Superficie ha 1 are 42 ca 63 – R.D. 40,51 Euro – R.A. 47,88 Euro;

39) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 4 – Particella 48 – Qualità PRATO ARBORATO – Classe 5 – Superficie ha 00 are 01 ca 58 – R.D. 0,33 Euro – R.A. 0,20 Euro;

40) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 4 – Particella 130 – Qualità SEMINATIVO – Classe 4 – Superficie ha 00 are 28 ca 91 – R.D. 11,94 Euro – R.A. 10,45 Euro;

41) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 4 – Particella 135 – Qualità SEMINATIVO ARBORATO – Classe 3 – Superficie ha 00 are 86 ca 38 – R.D. 46,84 Euro – R.A. 35,69 Euro;

42) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 4 – Particella 136 – Qualità STAGNO – Classe 0 – Superficie ha 00 are 00 ca 64 – R.D. 0,00 Euro – R.A. 0,00 Euro;

43) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 4 – Particella 198 – divisa in due porzioni:

- Porzione AA

Qualità BOSCO CEDUO – Classe 4 – Superficie ha 00 are 03 ca 86 – R.D. 0,26 Euro – R.A. 0,08 Euro;

- Porzione AB

Qualità SEMINATIVO – Classe 5 – Superficie ha 00 are 72 ca 10 – R.D. 20,48 Euro – R.A. 24,20 Euro;

44) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 4 – Particella 264 – Qualità SEMINATIVO ARBORATO – Classe 4 – Superficie ha 00 are 45 ca 84 – R.D. 18,94 Euro – R.A. 16,57 Euro;

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

45) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 3 – Particella 276 – Qualità SEMINATIVO ARBORATO – Classe 4 –
Superficie ha 00 are 87 ca 20 – R.D. 36,03 Euro – R.A. 31,52 Euro;

46) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 3 – Particella 277 – Qualità SEMINATIVO ARBORATO – Classe 4 –
Superficie ha 00 are 14 ca 42 – R.D. 5,96 Euro – R.A. 5,21 Euro;

47) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 3 – Particella 279 – Qualità INCOLTO PRODUTTIVO – Classe 3 –
Superficie ha 00 are 24 ca 62 – R.D. 0,51 Euro – R.A. 0,13 Euro;

48) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 3 – Particella 330 – Qualità SEMINATIVO ARBORATO – Classe 4 –
Superficie ha 00 are 36 ca 53 – R.D. 15,09 Euro – R.A. 13,21 Euro;

49) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 4 – Particella 327 – Qualità SEMINATIVO ARBORATO – Classe 4 –
Superficie ha 1 are 31 ca 70 – R.D. 54,41 Euro – R.A. 47,61 Euro;

50) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 3 – Particella 345 – Qualità SEMINATIVO – Classe 3 – Superficie ha
00 are 25 ca 10 – R.D. 13,61 Euro – R.A. 10,37 Euro;

51) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 3 – Particella 347 – Qualità SEMINATIVO – Classe 3 – Superficie ha
00 are 83 ca 65 – R.D. 45,36 Euro – R.A. 34,56 Euro;

52) *Unità immobiliare sita in Arcugnano (Vi),*

Foglio 4 – Particella 330 – Qualità SEMINATIVO ARBORATO – Classe 4 –
Superficie ha 00 are 00 ca 93 – R.D. 0,38 Euro – R.A. 0,34 Euro;

53) *Unità immobiliare sita in Vicenza (Vi),*

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

Foglio 39 – Particella 90 – Qualità BOSCO CEDUO – Classe 2 – Superficie
ha 00 are 48 ca 49 – R.D. 8,77 Euro – R.A. 1,25 Euro;

54) *Unità immobiliare sita in Vicenza (Vi),*

Foglio 39 – Particella 95 – Qualità BOSCO CEDUO – Classe 1 – Superficie
ha 1 are 31 ca 16 – R.D. 27,10 Euro – R.A. 3,39 Euro;

55) *Unità immobiliare sita in Vicenza (Vi),*

Foglio 39 – Particella 97 – Qualità SEMINATIVO – Classe 4 – Superficie ha
00 are 03 ca 97 – R.D. 2,05 Euro – R.A. 1,54 Euro;

56) *Unità immobiliare sita in Vicenza (Vi),*

Foglio 39 – Particella 161 – Qualità BOSCO CEDUO – Classe 1 – Superficie
ha 00 are 01 ca 04 – R.D. 0,21 Euro – R.A. 0,03 Euro;

57) *Unità immobiliare sita in Vicenza (Vi),*

Foglio 39 – Particella 341 – Qualità PRATO IRRIGUO – Classe 4 –
Superficie ha 00 are 72 ca 81 – R.D. 31,96 Euro – R.A. 18,80 Euro;

58) *Unità immobiliare sita in Vicenza (Vi),*

Foglio 36 – Particella 299 – Qualità SEMINATIVO ARBORATO – Classe 3 –
Superficie ha 00 are 95 ca 99 – R.D. 66,93 Euro – R.A. 42,14 Euro;

Proprietà 3/6.

59) *Unità immobiliare sita in Vicenza (Vi),*

Foglio 36 – Particella 304 – Qualità BOSCO CEDUO – Classe 2 – Superficie
ha 00 are 47 ca 50 – R.D. 8,59 Euro – R.A. 1,23 Euro.

Proprietà 3/6.

Analisi storica

Villa Franceschini Pasini, Canera di Salasco fu costruita nel 1770 per il ricco setaiolo vicentino Girolamo Franceschini su progetto di Ottavio Bertotti Scamozzi ed è riconosciuta tra le più sontuose e principesche dimore signorili

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

del Veneto nonché il manufatto più importante della zona del Comune di Arcugnano. Nonostante la povertà del sottosuolo e del territorio, in prevalenza collinoso e sterile, Arcugnano offre un panorama di bellezza e d'incanto con i suoi Colli Berici ricchi di ville, parchi e giardini. Villa Franceschini Pasini fu eretta in posizione incantevole, a dominio di due valli, quella S. Agostiniana del Retrone e quella del Bacchiglione, ove sono custoditi importanti cimeli, specie di storia Risorgimentale e cittadina.

Il corpo padronale della villa volge a sud-ovest il prospetto principale in asse con il cancello d'ingresso. Al centro un'alta loggia comprensiva di piano nobile ed attico, si imposta sul pianterreno, che le fa da basamento. Le sei colonne corinzie che la compongono, accoppiate alle estremità, formano tre intercolumni balastrati, ora chiusi da vetrate, e reggono la trabeazione ed un frontone con lo stemma al centro. Gli ambienti interni di maggior interesse sono quelli distribuiti al pianterreno ai lati del salone centrale con soffitto a padiglione.

Gli affreschi che li decorano, perfettamente conservati, sono opera di Giacomo Ciesa, una delle personalità più feconde ed importanti del mondo artistico vicentino del secondo Settecento e del primo Ottocento. Nel libro "Gli affreschi nelle ville venete...1978", p. 126 – Pavanello, scrive "[...] bisogna arrivare alla villa Franceschini Canera di Salasco per ritrovare il C. impegnato con il Guidoni, di cui divenne dopo la morte del Lorenzi (1787) collaboratore assiduo, in una decorazione giudicata "uno degli esiti (veneti) di maggiore qualità nell'ambito di ... un gusto neoclassico di transizione, con l'uso di soluzioni nel genere del classicismo dei cammei, dal medaglione ai fregi ercolanesi, ai motivi di grottesca" e qualche raro, improvviso "sfondamento" scenografico in amabili scenette di fanciulli, "ispirate a stampe contemporanee, di un genere assai diffuso alla fine del Settecento, specie in Inghilterra".

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

La cappella, ora sconsacrata, posta sul retro, isolata ed a pianta quadrata, volge alla strada la facciata scandita da quattro lesene ioniche trabeate, tra le quali si apre il portale con cimasa a volute e frontone curvilineo.

Nella prima metà del XIX secolo la proprietà passò a Valentino Pasini in cui nel libro *“La vita ed i tempi di Valentino Pasini”*, redatto dal filologo, politico ed accademico Ruggiero Bonghi, si scrive *“[...] Dal 1854 al 1859 passò a Venezia i soli mesi d'inverno, e il resto dell'anno nella sua villa d'Arcugnano, dimora più che privata. Poco discosto da Venezia, siede a ridosso dei colli Berici, cui nessuno ricorda senza chiamarli ameni. Il vasto e sontuoso palagio, d'architettura Palladiana, fu disegnato dal Bertozzi – Scamozzi; e dalle grandi cancellate di ferro del giardino, che s'aprono sulla strada di Arcugnano, sino alla cima del poggio, e per i fianchi corrono viali di alberi sempre verdi, intersecati dai boschetti e dalle macchie de' fiori. Il Pasini amava così riposata e ricca dimora, e negli intervalli dei lavori che dava a sé medesimo, si occupava a scancellarvi con armoniosa diligenza gli enormi segni di barbarie ostinata e distruttrice, che l'ira del soldato nemico vi aveva lasciato impressi nel 1848.”* È opportuno citare, a tale riguardo, questo dato storico: il 10 giugno 1848, i croati e gli sloveni di Radetzky, scendendo da Brendola verso Monte Berico, per occupare l'eroica ribelle Vicenza, dopo aver saccheggiato la Chiesa Parrocchiale di Arcugnano, asportandone suppellettili, vasi sacri e paramenti, si stabilirono con il loro Generale nella Villa.

Tra il 1873 ed il 1884 ci furono una serie di interventi di restauro affidati ad Antonio Caregano Negrin, che innalza l'ala con portico che chiude a nord-est il giardino posteriore, affiancando il corpo padronale con la testata aperta al piano nobile in una loggia a colonne binate. A destra della cancellata d'ingresso pone inoltre una torre merlata di gusto romantico ed un portico con balaustra e statue

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

sommitali che racchiude un'ampia terrazza da cui si innalza un'altra struttura vetrata.

Negli ultimi anni tutti i corpi di fabbrica sono stati destinati prevalentemente ad uso residenziale. Dal 1995, per circa un decennio, si è stabilito il designer Aldo Cibic con la moglie californiana Cynthia Rising, ex product manager nel settore della moda, nelle serre settecentesche della villa. L'abitazione nell'ex roseto, uno studio composto da un team di architetti e designer nella limonaia sovrastante ed un bed&breakfast gestito con passione dalla moglie.

Questa idea fu nata in previsione di creare un centro di ricerca permanente per progetti e soluzioni legati alla valorizzazione del territorio. Fu organizzato un workshop estivo "un campus tra i campi" con la facoltà di design dell'Università IUAV di Venezia, e furono ospitati degli studenti di architettura tedeschi accompagnati dal loro docente. Tra tali progetti legati al territorio, fu organizzato anche l'allestimento della mostra vicentina per i 500 anni di Palladio, i microgiardini opere d'arte esposti alla Galleria Jannone a Milano nei giorni del Salone del Mobile, fioriere poetiche in ferro di prossima produzione da un'azienda veneta. Tutte attività culturali di una certa importanza e rilevanza per la comunità che ad oggi, per i problemi riscontrati, hanno cessato di esistere all'interno della villa. Attualmente, infatti, rimangono al suo interno prevalentemente abitazioni parzialmente occupate oltre ad un atelier di moda posto al piano terra dell'ex serra nonché l'ufficio di amministrazione della società proprietaria dell'intero manufatto.

[Documentazione reperita presso i siti: Centro Internazionale di Studi di Architettura Andrea Palladio, Pro Loco Arcugnano, Jimdo.com Famiglia Pasini, Corriere della Sera (intervista), Comune di Arcugnano, Caregaronegrin.it]

Analisi dello stato di fatto

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

In data 22 febbraio 2024 previo accordo con il curatore Dott.ssa Sabrina Cimarosto, il sottoscritto, con la scorta dei documenti reperiti presso gli uffici pubblici dell'Agenzia delle Entrate, si è recato presso gli immobili siti nel Comune di Arcugnano (VI) ed ha potuto visionare lo stato dei beni oggetto di perizia ed allo stesso tempo venivano effettuate le verifiche documentali atte ad individuare in modo univoco le unità immobiliari in capo alla “

’ con codice fiscale r ed in particolare i sotto indicati beni oggetto di stima che per semplicità di descrizione sono stati suddivisi in blocchi di fabbricati, nomenclati in lettere alfabetiche (A,B,C,D,E,F,G) come si può evincere dal fotopiano riportato qui di seguito, per dare una lettura più chiara; ed in blocchi di terreni, nomenclati in lettere alfabetiche (H,I,L) come si evincerà in seguito dai fotopiani riportati.

Analisi dei fabbricati



A)

Trattasi di unità immobiliare adibita ad “abitazione di tipo civile” (A/2), catastalmente individuata al foglio 3, particella 65, sub.9, estesa su due piani

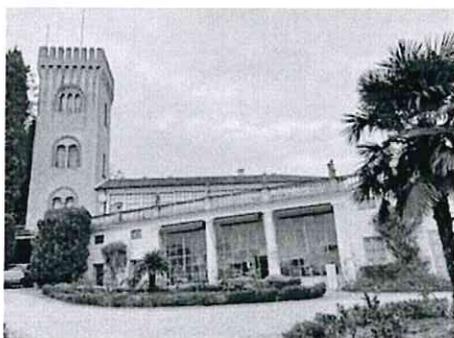
- Iscrizioni
- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
 - Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

fuori terra, il cui primo piano è ammezzato. Si accede all'unità attraverso il cortile principale della villa ed il suo interno, a pianta trapezoidale, è costituito da diversi locali aventi altezze differenti; al piano ammezzato si accede mediante due vani scale posti alle estremità dell'edificio che convergono su due vani il cui affaccio avviene sul vano principale del piano terra. Il piano ammezzato è interamente comunicante da un vano ripostiglio la cui altezza è di 1,75 metri, pertanto non particolarmente praticabile. Tutti i locali godono di luce diretta attraverso superfici finestrate di media ed ampia grandezza. I serramenti sono costituiti da vetri singoli, pertanto, sussistono elevate dispersioni termiche. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico e termo sanitario. Tutte le finiture, pavimenti, rivestimenti, si possono classificare di buona qualità così come appare anche in parte, lo stato di conservazione.

L'unità immobiliare risulta avere una consistenza complessiva di circa mq 507,00 di superficie commerciale.



B)

Il corpo di fabbrica a forma di "L" si articola in più piani fuori terra con destinazioni d'uso differenti. Attraverso il cortile principale della villa prospiciente via Roma si accede, al piano terra, ad un ampio locale adibito a ricovero attrezzi e cantina (nomenclati in seguito b1), al piano primo mediante una scalinata,

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

rispettivamente all'ingresso dell'unità immobiliare caratterizzata dalla presenza di una torre (nomenclati in seguito b2) e funzionalmente collegata ad un'ampia terrazza a copertura del corpo di fabbrica precedentemente nomenclati con la lettera "A"; ed ad un cortile interno, raggiungibile anche attraverso un accesso secondario prospiciente via Roma, dove si affacciano un'unità immobiliare adibita a serra (nomenclati in seguito b3) ed altre diverse unità adibite ad abitazione (nomenclati in seguito b4).

Il corpo di fabbrica, complessivamente, si presenta in discreto stato di conservazione così come anche lo scoperto e le vie di accesso. Il paramento esterno della torre presenta un principio di degrado che allo stato attuale non pregiudica il suo valore architettonico.

b1)

Trattasi di un'unità immobiliare adibita a "magazzini e locali di deposito" (C/2), catastalmente individuata al foglio 3, particella 65, sub. 10, posta al piano terra ed accessibile oltre che dal cortile principale della villa anche direttamente da via Roma, mediante due accessi carrai. L'unità è a pianta rettangolare e costituita da murature perimetrali in mattoni e roccia che sostengono la copertura a volta anch'essa in mattoni pieni poggiante oltre che sulle murature perimetrali anche su una muratura di spina in mattoni che divide in due vani "cantina" e "ricovero attrezzi" comunicanti tra loro, quasi delle stesse dimensioni, l'unità medesima.

Nella muratura perimetrale del locale cantina sono ricavate delle nicchie ed un vano di modeste dimensioni; mentre dal locale ricovero attrezzi si accede ad un cortile comune con l'unità immobiliare nomenclati A, il quale riceve luce diretta zenitale.

L'unità immobiliare presenta delle finiture consone con l'utilizzo ed in particolare la pavimentazione è realizzata in san pietrini. È dotata di impianto esterno di

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

illuminazione, oltre che ricevere luce naturale diretta. L'altezza media dei locali è di circa 3,50 metri e risulta avere una consistenza complessiva di circa mq 453,00 di superficie commerciale.

b2)

Trattasi di unità immobiliare adibita ad "abitazione di tipo civile" (A/2), catastalmente individuata al foglio 3, particella 65, sub.11, con accesso al piano primo, si sviluppa in altri tre piani. Al piano primo, dall'ingresso principale che si trova alla base della torre, diparte una scala a chiocciola che pone in collegamento il piano secondo, costituito da tre vani principali e due servizi igienici, il piano terzo, costituito da un unico vano, ed il piano quarto adibito a terrazza praticabile. Sempre dall'ingresso al piano primo, si accede alla parte giorno dell'unità abitativa, costituita da due ampi vani, un locale cucina ed un wc. Il fronte principale è prospiciente ad un'ampia terrazza ad uso esclusivo della medesima, raggiungibile sia internamente sia esternamente all'unità.

Tutti i locali principali godono di luce diretta attraverso superfici finestrate di ampia grandezza ed hanno un'altezza media di circa 5,25 metri al piano primo. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico e termo sanitario. Tutte le finiture, pavimenti, rivestimenti, si possono classificare di buona qualità così come discreto appare lo stato di conservazione.

L'unità immobiliare risulta avere una consistenza complessiva di circa mq 462,00 di superficie commerciale.

b3)

Trattasi di unità immobiliare adibita a "magazzini e locali di deposito" (C/2), catastalmente individuata al foglio 3, particella 65, sub. 12, posta al piano primo ed accessibile dal cortile interno descritto precedentemente. L'unità, a pianta rettangolare, presenta nel lato più lungo esposto a sud est delle ampie vetrate

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consolenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto

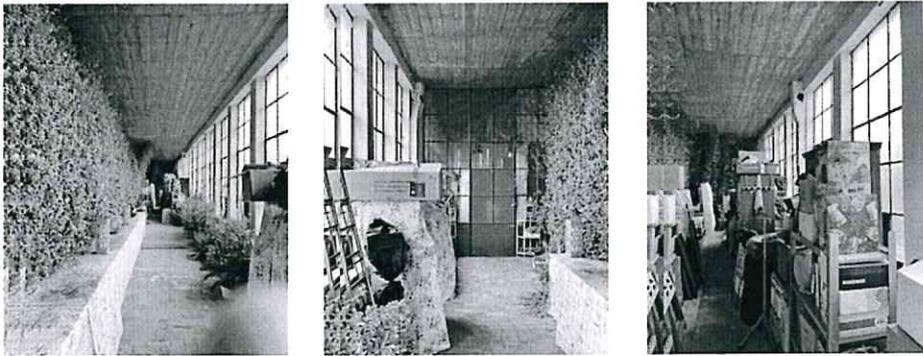
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia

Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477

E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

ed a nord ovest l'ingresso. Nel corso del sopralluogo è stato possibile riscontrare che l'unità di cui al punto b2) comunica con questa unità attraverso una porta ricavata su una parete vetrata.

L'unità immobiliare presenta delle finiture consone con l'utilizzo ed in particolare la pavimentazione è realizzata in mattoni. L'altezza del locale è di 3,70 metri e risulta avere una consistenza complessiva di circa mq 104,00 di superficie commerciale.



b4)

Trattasi di unità immobiliari adibite ad "abitazioni di tipo civile" (A/2), catastalmente individuate al foglio 3, particella 65, sub. 13,14,15,16,17, ed accessibili dal cortile interno del complesso immobiliare. Le unità ai sub. 13,14,16 e 17 hanno accesso comune e sono poste rispettivamente al piano primo i sub. 13,14 ed al piano secondo, raggiungibili attraverso una scala, i sub. 16 e 17; sono sostanzialmente costituite da un locale soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera matrimoniale ed un bagno. Tutti i locali godono di luce diretta ad esclusione dei servizi. L'unità immobiliare al sub. 15 ha un accesso esclusivo ed è costituita da un locale soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera con ripostiglio annesso ed attraverso il vano principale si

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

accede ad un antibagno, wc e doccia. Tutti i locali godono di luce diretta ad esclusione del ripostiglio.

Le unità immobiliari sono dotate di impianto elettrico, idrico e termo sanitario. Tutte le finiture, pavimenti, rivestimenti, si possono classificare di buona qualità così come appare discreto lo stato di conservazione in quanto oggetto di recente intervento di ristrutturazione. Le unità poste al piano primo hanno un'altezza di 2,55 metri mentre le unità poste al piano secondo hanno un'altezza di 2,75 metri.

Consistenze

- Sub. 13, l'unità risulta avere una consistenza complessiva di circa mq 55,00 di superficie commerciale;
- Sub. 14, l'unità risulta avere una consistenza complessiva di circa mq 58,00 di superficie commerciale;
- Sub. 15, l'unità risulta avere una consistenza complessiva di circa mq 84,00 di superficie commerciale;
- Sub. 16, l'unità risulta avere una consistenza complessiva di circa mq 63,00 di superficie commerciale;
- Sub. 17, l'unità risulta avere una consistenza complessiva di circa mq 58,00 di superficie commerciale.

Durante il sopralluogo è stato possibile accedere solo ad una unità in quanto le altre risultavano non accessibili.



Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

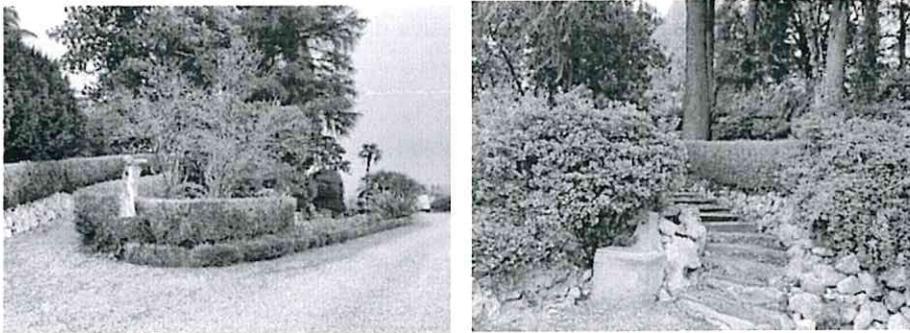
AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

C)

Trattasi di unità immobiliare adibita a "magazzini e locali di deposito" (C/2), catastalmente individuata al foglio 3, particella 65, sub. 18, alla quale si accede attraverso un percorso pedonale immerso nel verde del giardino del complesso monumentale. È costituito da un unico manufatto "isolato" articolato in due vani con accessi separati e destinati a centrale termica e serra. La facciata sud est è costituita da un'ampia vetrata mentre le restanti pareti sono opache. L'altezza media dell'unità risulta essere di circa 2,55 metri e le finiture sono da considerarsi consone con il suo utilizzo.

L'unità immobiliare risulta avere una consistenza complessiva di circa mq 65,00 di superficie commerciale.



D)

Il corpo di fabbrica, di antico impianto, si presenta a forma di "L" con corpi annessi presumibilmente realizzati in epoche diverse. Si accede al fabbricato attraverso un ampio cortile funzionalmente collegato ad una viabilità carraia prospiciente via Roma e mediante percorsi pedonali interni al complesso monumentale. L'edificio si sviluppa su due livelli, secondo e terzo, ed è costituito da tre unità immobiliari con differenti destinazioni d'uso. Le unità sono dotate di impianto elettrico, idrico e termo sanitario. Tutte le finiture, pavimenti,

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

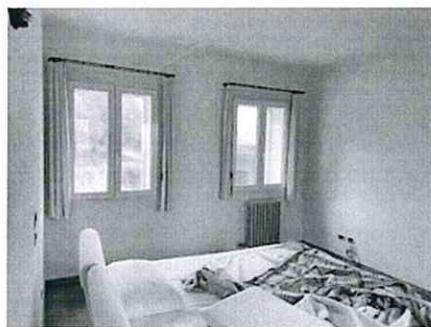
rivestimenti, si possono classificare di buona qualità così come appare discreto lo stato di conservazione in quanto oggetto di recente intervento di ristrutturazione.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno di tutto dell'edificio in quanto le unità immobiliari che lo compongono risultavano in parte non accessibili.



d1)

Trattasi di un'unità immobiliare adibita a "magazzini e locali di deposito" (C/2), catastalmente individuata al foglio 3, particella 65, sub. 19, posta al piano secondo dell'edificio, di altezza media di circa 3,80 metri e avente una consistenza complessiva di circa mq 41,00 di superficie commerciale.



d2)

L'unità immobiliare, adibita ad "abitazioni in villini" (A/7), catastalmente

Iscrizioni

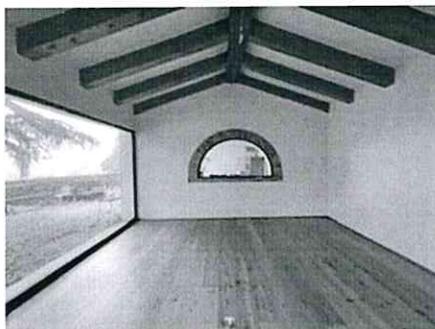
- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

individuata al foglio 3, particella 65, sub. 20 e posta al piano secondo dell'edificio, è accessibile mediante quattro accessi, due posti sul lato nord est e due posti a sud ovest, prospicienti i due cortili esterni del complesso monumentale. L'unità è costituita da un ampio vano comunicante con altri due di più piccole dimensioni, un antibagno e bagno, verso il lato lungo dell'edificio, ed un altro vano dal quale si accede, attraverso un piccolo disimpegno, al locale cucina e bagno, posti sul lato più corto. Sempre dal vano principale è possibile raggiungere sia due wc con anti wc sia un vano adibito a cantina ed una scala che porta al piano superiore.

L'unità immobiliare risulta avere una consistenza complessiva di circa mq 247,00 di superficie commerciale.



d3)

L'unità immobiliare, adibita ad "abitazioni in villini" (A/7), catastalmente individuata al foglio 3, particella 65, sub. 21 e situata al piano terzo, è accessibile mediante tre accessi, due posti sul lato nord ovest ed uno posto a nord est, prospicienti un cortile esterno che si innalza su un terrapieno. L'unità è articolata in modo complesso e dalla planimetria catastale (Allegato 2) i vani appaiono dislocati in modo tale da formare tre unità abitative distinte tra loro e comunicanti attraverso un disimpegno che raggiunge inoltre un vano scala che collega funzionalmente l'unità immobiliare posta al piano secondo e

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

precedentemente descritta al punto d2). Ciò detto, l'unità è costituita nel seguente modo: attraverso l'accesso posto a nord est si accede in un locale adibito a lavanderia prospiciente il vano principale, attraverso il quale, mediante un piccolo disimpegno, vengono dislocati un altro vano ed un antibagno con bagno. Inoltre, dal vano principale si accede al disimpegno dal quale è possibile accedere al vano scale ed agli altri vani dell'unità.

Attraverso l'accesso a nord ovest, posto sul lato lungo dell'edificio, si accede ad un vano adibito a cucina dal quale sono raggiungibili un bagno e due vani comunicanti tra loro.

A ridosso dell'accesso di cui sopra è stato realizzato un "corpo di fabbrica" di circa mq 30, a piano unico, non rappresentato sia nelle schede catastali sia in nessuno degli elaborati allegati alle richieste di Condono Edilizio e/o Permessi in Sanatoria presentati dalla proprietà presso gli Uffici del comune di Arcugnano ed alla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Verona competente per il territorio.

Dal terzo accesso a nord ovest, posto sul lato corto dell'edificio, si accede direttamente ad un ampio vano dal quale, attraverso un disimpegno, sono dislocati un vano, un altro piccolo disimpegno, un bagno ed un altro vano.

Il disimpegno comunica con il vano cucina e l'altro disimpegno, dal quale dipartono le scale, precedentemente descritti.

L'unità immobiliare risulta avere una consistenza complessiva di circa mq 294,00 di superficie commerciale.

Tutti i locali delle tre unità immobiliari nomenclati d1), d2) e d3) godono di luce diretta ed i vani presentano altezze differenti che superano i 2,70 metri, come meglio evidenziate nelle planimetrie catastali allegata alla presente perizia.

E)

Iscrizioni

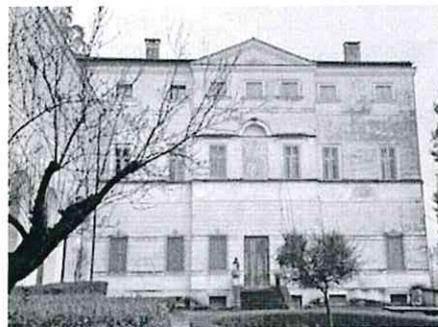
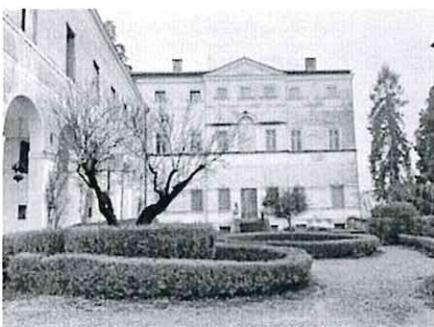
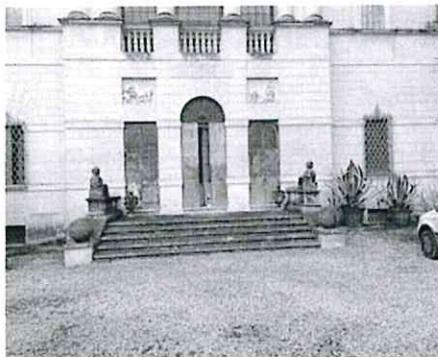
- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

Il punto focale del complesso monumentale è costituito dalla Villa in stile palladiano così come descritta nell'analisi storica sopra riportata; si articola in un corpo principale ed un corpo laterale. Di fronte al corpo principale si sviluppa un giardino "all'italiana", con percorsi in ghiaio delimitati da aiuole e siepi, così come anche nella parte retrostante. I due corpi di fabbrica si sviluppano rispettivamente su cinque e tre livelli e sono complessivamente costituiti da sette unità immobiliari con differenti destinazioni d'uso. Le unità abitative sono dotate di impianto elettrico, idrico e termo sanitario. Tutte le finiture, pavimenti, rivestimenti, si possono classificare mediamente di buona qualità così come appare discreto lo stato di conservazione in quanto oggetto di recente intervento di ristrutturazione.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno di alcune unità immobiliari poiché risultavano non accessibili.



Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto

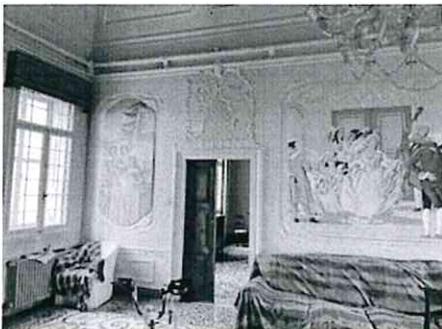
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia

Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477

E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

e1)

L'unità immobiliare, adibita ad "abitazioni in ville" (A/8), catastalmente individuata al foglio 3, particella 65, sub. 22, si sviluppa su un piano sotto strada ed un piano terra. Al piano terra, lo sviluppo in pianta risulta tripartito ed attraverso un'ampia scalinata, posta in posizione centrale e di fronte al giardino principale, si accede all'unità abitativa costituita da un atrio d'ingresso prospiciente ad un ampio salone e dallo stesso contenuto da tre arcate poggianti su due pilastri centrali in linea con le paraste posizionate ortogonalmente sulla muratura perimetrale. Nelle parti laterali dell'atrio e salone si sviluppano tre vani ciascuno, tutti comunicanti tra loro, uno dei quali costituisce un vano scale che permette l'accesso al sottostante piano sotto strada ed ad altre unità immobiliari poste ai piani superiori. Dal salone, al piano terra, si può accedere al giardino retrostante la Villa attraverso un'ampia scalinata. L'altezza di tutti i locali è di 4,90 metri ed il soffitto è stato realizzato con tipologia "a botte". Pareti e soffitti sono tutti decorati con affreschi e fregi mentre i pavimenti sono realizzati con terrazzo "alla veneziana"; il tutto è mantenuto in un discreto stato di conservazione.

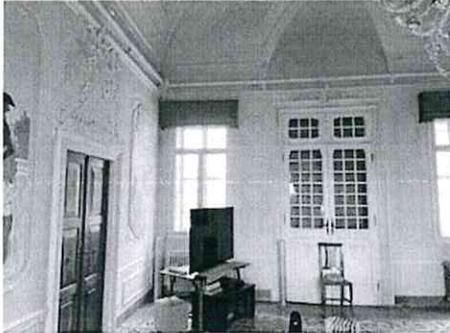


Iscrizioni

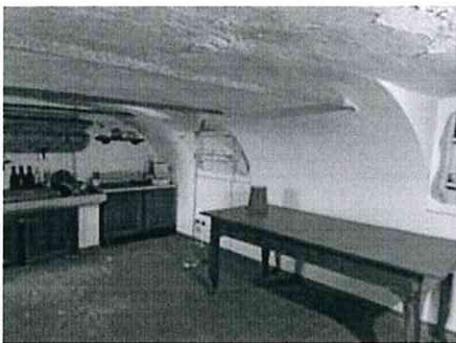
- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it



Al piano sotto strada, oltre dal vano scale interno, si può accedere dal giardino retrostante attraverso una scala posizionata a ridosso della scalinata principale di accesso al piano terreno, dove sono ricavati un vano, una cucina, due ripostigli, una cantina ed un wc. L'altezza dei vani varia da 2,05 metri a 3,15 metri come indicato nella planimetria catastale (Allegato 2) ed i soffitti sono con tipologia "a botte". Tutte le finiture possono classificarsi di discreta qualità anche se presentano un difetto di manutenzione.



L'unità immobiliare risulta avere una consistenza complessiva di circa mq 496,00 di superficie commerciale.

e2)

L'unità immobiliare, classificata ad "abitazioni in ville" (A/8), catastalmente individuata al foglio 3, particella 65, sub. 29, è posta al piano primo e si accede

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto

Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia

Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477

E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

da una scalinata esterna situata a nord est dell'edificio e raggiungibile attraverso un percorso pedonale che diparte dal giardino principale.

La pianta si presenta a forma di "L" ed è caratterizzata da due assi ortogonali tra loro, corrispondenti ad ingresso e corridoio. Dall'ingresso con ampie vetrate e colonne binate, si accede rispettivamente alla zona giorno, ad un piccolo disimpegno comunicate con un vano da cui si accede alla cucina, da un vano scale costituente altra unità immobiliare posta al piano superiore, un bagno lavanderia nonché il corridoio che conduce alla zona notte. La zona giorno si presenta in pianta come il piano terra, ovvero tripartita, al centro si trova un ampio salone con una loggia a doppia altezza rivolta verso il giardino principale, entrambi comunicanti funzionalmente con i vani laterali dei quali uno occupato dal vano scale.

La zona notte, accessibile dal disimpegno, è costituita da tre stanze ognuna delle quali con annesso servizio igienico e vano aggiuntivo di dimensioni più modeste. Inoltre, sempre dal disimpegno, si accede ad un antibagno, comunicante con il vano accessibile dall'ultima stanza, e bagno.

Tutti i locali, ad esclusione dei servizi igienici annessi alle camere da letto, godono di luce diretta ed i vani presentano altezze differenti: 5,00 metri su tutti i locali del corpo centrale adibiti a zona giorno, 4,25 metri su tutti i locali della zona notte tranne il disimpegno che presenta un'altezza di 3,15 metri ed il bagno lavanderia posto in ingresso di altezza pari a 2,75 metri; il soffitto è stato realizzato con tipologia "a botte". Pareti e soffitti sono tutti decorati con fregi e nel salone principale sono presenti degli affreschi, mentre i pavimenti sono realizzati con terrazzo "alla veneziana"; il tutto è mantenuto in un discreto stato di conservazione.

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

L'unità immobiliare risulta avere una consistenza complessiva di circa mq 650,00 di superficie commerciale.

e3)

L'unità immobiliare, classificata ad "abitazioni in ville" (A/8), catastalmente individuata al foglio 3, particella 65, sub. 30, è posta al piano secondo e terzo ed è accessibile per mezzo di un vano scale posto al piano primo e raggiungibile attraverso una scalinata esterna situata a nord est dell'edificio funzionalmente collegata da un percorso pedonale che diparte dal giardino principale, come per l'unità precedentemente descritta nomenclata e2). Salendo le scale, sul primo pianerottolo, posto al piano primo ammezzato, è presente un vano adibito a bagno; proseguendo si raggiunge il piano secondo dove si sviluppa il primo piano dell'unità. Dall'ingresso si accede ad un soggiorno, una cucina, un antibagno con bagno ed un disimpegno ampiamente illuminato dal quale, attraverso un secondo disimpegno, sono raggiungibili due vani ed un bagno, prima di accedere al salone principale, disposto come nei piani sottostanti e precedentemente descritti, che si affaccia a sud est sulla loggia chiusa a doppia altezza ed a nord ovest sul giardino retrostante. Inoltre, dal salone si accede, attraverso il disimpegno costituente il vano scala comunicante con gli altri piani sottostanti della Villa e conseguentemente con le altre unità abitative, ad altri due vani adibiti a camere da letto ed un bagno. Il vano scale è chiuso da un serramento vetrato al fine di non poter accedere in modo diretto alle altre unità, ma ciò comporta in ogni caso ad avere una situazione di promiscuità. Tutti i locali godono di luce diretta e l'altezza dei vani è variabile ma superiore ai 2,75 metri, come meglio indicate nella planimetria catastale allegata. I soffitti sono costituiti da un solaio in legno con travi a vista; le superfici delle pareti sono

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto

Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia

Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477

E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

intonacate e presentano una finitura tutta attorno con cornicione in marmo ed i pavimenti sono realizzati con terrazzo “alla veneziana”.

Sempre dal salone, attraverso una modesta scala interna in legno, si accede al piano superiore, mansardato, nel quale sono situati tre ampi vani comunicanti attraverso due grandi archi acuti ed un bagno. Le travi in legno della copertura sono a vista e di recente intervento di ristrutturazione. Tutti i vani sono illuminati da abbaini e lucernai ed hanno un'altezza media di 2,96 metri. La superficie delle pareti è intonacata ed i pavimenti sono in mattoni sui tre vani principali ed in legno sul locale bagno. Nel complesso, l'unità immobiliare risulta in un discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare risulta avere una consistenza complessiva di circa mq 485,00 di superficie commerciale.

Le unità immobiliari di seguito descritte e nomenclati e4), e5), e6) ed e7) fanno parte del corpo laterale costituente il complesso della Villa e sono dislocate al piano terra ed al piano terra ammezzato. Il corpo di fabbrica è caratterizzato da un portico comune, sorretto da pilastri con archi a tutto sesto ed avente una copertura a volte a crociera, prospiciente il giardino posteriore della Villa ed accessibile direttamente dal fronte principale attraverso un camminamento pedonale e carroio.

e4)

Trattasi di unità immobiliare, classificata a “magazzini e locali di deposito” (C/2) e catastalmente individuata al foglio 3, particella 65, sub. 23, posta al piano terra e direttamente accessibile dal portico comune. L'unità è costituita da tre vani adibiti a deposito ed un vano adibito a centrale termica. L'altezza dei locali risulta essere di 2,80 metri ed una consistenza complessiva di circa mq 64,00 di superficie commerciale.

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

e5)

Trattasi di unità immobiliare, classificata ad “abitazione di tipo civile” (A/2) e catastalmente individuata al foglio 3, particella 65, sub. 24, posta al piano terra ed al piano terra ammezzato. Si accede all'unità attraverso il portico comune; il piano terra è costituito da due locali adibito ad ingresso e ripostiglio ed aventi un'altezza pari a 2,80 metri; dall'ingresso diparte una scala che porta al piano superiore dove sono dislocati tre locali comunicanti tra loro e che si affacciano sul sottostante porticato. Il primo ed il terzo locale sono rispettivamente e funzionalmente collegati ad un vano adibito ad angolo cottura ed un wc, ed un bagno con annessa lavanderia. L'altezza dei vani risulta essere di 2,60 metri. Tutti locali dell'unità abitativa ad esclusione del wc godono di luce diretta e la consistenza complessiva risulta essere di mq 166,00 di superficie commerciale.

e6)

Trattasi di unità immobiliare, classificata a “magazzini e locali di deposito” (C/2) e catastalmente individuata al foglio 3, particella 65, sub. 25, posta al piano terra e direttamente accessibile dal portico comune. L'unità è costituita da tre vani comunicanti tra loro adibiti a deposito ed un piccolo locale annesso ad uno dei depositi adibito a wc. Uno dei tre vani si sviluppa al di fuori del corpo di fabbrica, in aderenza ed avente una copertura a falda singola la cui altezza media del locale risulta essere di circa 3,60 metri; mentre gli altri vani hanno un'altezza di 2,80 metri.

L'unità immobiliare risulta avere una consistenza complessiva di circa mq 91,50 di superficie commerciale.

e7)

Trattasi di unità immobiliare, classificata ad “abitazione di tipo civile” (A/2) e catastalmente individuata al foglio 3, particella 65, sub. 28, posta al piano terra

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

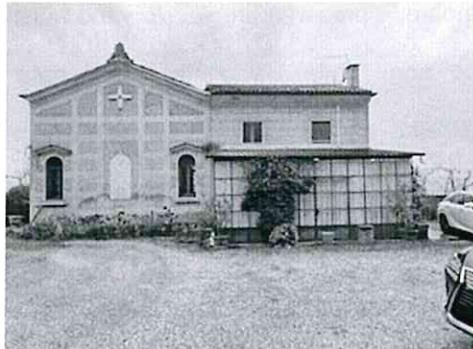
ammezzato. Si accede all'unità attraverso la scalinata esterna posta a sud est del fabbricato e raggiungibile direttamente dal giardino principale del complesso monumentale. L'unità è costituita da un ingresso dal quale si accede ad un vano con annesso disimpegno, bagno e cottura, ed altri tre vani comunicanti tra loro e prospicienti il portico sottostante; inoltre, dal primo vano si accede ad un ripostiglio, antibagno e bagno. L'altezza dei locali è pari a 2,60 metri ad esclusione dell'ingresso che possiede un'altezza di 2,75 metri.

L'unità immobiliare risulta avere una consistenza complessiva di circa mq 178,00 di superficie commerciale.

F)

Il corpo di fabbrica è situato all'estremità nord ovest del complesso e si affaccia su un lato direttamente sulla viabilità secondaria denominata via Breganzola; si presenta con pianta a forma rettangolare ed annesso corpo minore realizzato in epoca differente, e si sviluppa su tre livelli: piano sotto strada, piano terra e primo. Si individuano due unità immobiliari accessibili entrambe dall'ingresso principale del complesso e prospicienti il giardino retrostante della Villa ed una delle due anche direttamente da via Breganzola.

Tutte le finiture, rivestimenti e stato di conservazione si possono definire "discreti" per quanto concerne le pareti esterne, in particolar modo quelle prospicienti il cortile interno.



Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

f1)

L'unità immobiliare, classificata ad "abitazioni di tipo civile" (A/2), catastalmente individuata al foglio 3, particella 65, sub. 26, si sviluppa su tre piani ed il suo accesso avviene attraverso il giardino retrostante la Villa. Al piano terra sono presenti i vani cucina, bagno e soggiorno che si estendono al di fuori del corpo principale su una veranda chiusa con pareti trasparenti realizzata in materiale metallico in epoca più recente. Al centro dell'abitazione è posta una doppia scala lineare dalle quali rispettivamente si accede al piano sotto strada costituito da due vani adibiti a cantina, ed al piano primo costituito da due locali camera con annessi wc. Tutti i locali dell'unità abitativa godono di luce diretta e l'altezza dei soffitti varia a seconda dei piani da 2,30 metri a 2,90 metri come meglio descritte nella planimetria catastale allegata (Allegato n.2).

L'unità immobiliare risulta avere una consistenza complessiva di circa mq 176,00 di superficie commerciale.

f2)

L'unità immobiliare, classificata a "cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto" (B/7), catastalmente individuata al foglio 3, particella 65, sub. 27, si sviluppa sul piano sotto strada, avente altezza pari a 2,00 metri, il cui unico vano è adibito a cripta, e sul piano terra, avente altezza pari a 4,00 metri, il cui vano principale è adibito a "chiesetta" sconsacrata, così denominato nella planimetria catastale (Allegato n.2). Inoltre, è presente un piccolo vano adibito a bagno e l'unità ha accesso diretto con l'unità adiacente denominata f1. L'accesso principale avviene direttamente da via Breganzola ed il secondo accesso invece è posto a nord est del corpo di fabbrica. Il fronte principale, prospiciente la strada, è tripartito da quattro paraste con capitelli ionici poggianti su uno zoccolo alto che percorre tutta la facciata; alle estremità sono presenti

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

due fori finestra ad arco a tutto sesto ed al centro è situato il portone d'ingresso, raggiungibile mediante degli scalini, inquadrato da una cornice ed una trabeazione con soprastante finestra ad arco. Le paraste sorreggono una trabeazione con timpano triangolare nelle cui estremità sono poggiate su dei piedistalli tre statue ed al cui centro è presente uno stemma.

L'unità immobiliare risulta avere una consistenza complessiva di circa mq 94,00 di superficie commerciale.

G)

Trattasi di unità immobiliare classificata ad "opifici" (D/1), catastalmente individuata al foglio 3, particella 331, ed adibita più precisamente a cabina di trasformazione elettrica, posta al piano terreno e con accesso da via Breganzola, situato poco più distante del complesso monumentale della Villa, dal quale si accede attraverso un cortile esclusivo.

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale di dimensioni modeste ed avente un'altezza di circa 2,30 metri; il tutto come indicato nella planimetria catastale allegata alla presente perizia (Allegato n.2). L'unità immobiliare gode di luce diretta e può essere classificata di discreta qualità, così come appare anche lo stato di conservazione.

L'intero bene risulta avere una consistenza complessiva di circa mq 8,00 di superficie commerciale.

Superfici commerciali unità immobiliari

Tabella riassuntiva delle consistenze

n°	subalterno	sup. commerciale	n°	subalterno	sup. commerciale
A)	sub. 9	507,00 mq	d3)	sub. 21	294,00 mq
B)			E)		
b1)	sub. 10	453,00 mq	e1)	sub. 22	496,00 mq
b2)	sub. 11	462,00 mq	e2)	sub. 29	650,00 mq
b3)	sub. 12	104,00 mq	e3)	sub. 30	485,00 mq

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

b4)	sub. 13	55,00 mq	e4)	sub. 23	64,00 mq
	sub. 14	58,00 mq	e5)	sub. 24	166,00 mq
	sub. 15	84,00 mq	e6)	sub. 25	107,00 mq
	sub. 16	63,00 mq	e7)	sub. 28	178,00 mq
	sub. 17	58,00 mq			
			F)		
C)	sub. 18	65,00 mq	f1)	sub. 26	176,00 mq
			f2)	sub. 27	94,00 mq
D)					
d1)	sub. 19	41,00 mq	G)	-	8,00 mq
d2)	sub. 20	247,00 mq			

Le superfici commerciali delle singole unità immobiliari comprendono, in quota parte, la superficie commerciale dello scoperto esclusivo (giardini e corti pavimentate) determinate entrambe secondo le modalità descritte dall'Agenzia delle Entrate.

Irregolarità e Spese:

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità nelle unità immobiliari rispetto la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del territorio, e più precisamente:

- Unità Fg. 3 – Particella 65 – Sub.15, risulta non conforme allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento Catastale DOCFA

Oneri professionali: Euro 500,00

Diritti Catastali: Euro 50,00

Oneri totali: **Euro 550,00**

- Unità Fg. 3 – Particella 65 – Sub.20, risulta non conforme allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento Catastale DOCFA

Oneri professionali: Euro 500,00

Diritti Catastali: Euro 50,00

Oneri totali: **Euro 550,00**

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
 - Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

- Unità Fg. 3 – Particella 65 – Sub.21, risulta non conforme allo stato di fatto.
Regolarizzabili mediante: Tipo Mappale ed Aggiornamento Catastale DOCFA
Oneri professionali: Euro 2.500,00
Diritti Catastali: Euro 100,00
Oneri totali: **Euro 2.600,00**
- Unità Fg. 3 – Particella 65 – Sub.24, risulta non conforme allo stato di fatto.
Regolarizzabili mediante: Aggiornamento Catastale DOCFA
Oneri professionali: Euro 500,00
Diritti Catastali: Euro 50,00
Oneri totali: **Euro 550,00**
- Unità Fg. 3 – Particella 65 – Sub.25, risulta non conforme allo stato di fatto.
Regolarizzabili mediante: Aggiornamento Catastale DOCFA
Oneri professionali: Euro 500,00
Diritti Catastali: Euro 50,00
Oneri totali: **Euro 550,00**
- Unità Fg. 3 – Particella 65 – Sub.28, risulta non conforme allo stato di fatto.
Regolarizzabili mediante: Aggiornamento Catastale DOCFA
Oneri professionali: Euro 500,00
Diritti Catastali: Euro 50,00
Oneri totali: **Euro 550,00**

Analisi dei terreni

I terreni si possono suddividere in base alla loro dislocazione territoriale rispetto il complesso monumentale della Villa in tre aree, nomenclati per semplicità in H, I ed L. In generale, i terreni presentano forma irregolare e la loro giacitura risulta

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
 - Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

essere in pendio; sono caratterizzati dalla presenza di vigneti, boschi, prati, aree adibite a pascolo e seminazione sia arborea sia destinata a coltivazioni varie.

Ai terreni si accede da degli ingressi carrabili su strada sterrata posti lateralmente la viabilità principale ed al loro interno sono situati altri percorsi secondari.

H) Comune di Arcugnano (VI)



Tali terreni si possono definire suddivisi in tre aree distinte e dislocate territorialmente da nord ovest (h1 ed h2), lungo via Breganzola, a nord est (h3) lungo via Roma.

h1)

Trattasi di terreni catastalmente individuati al foglio 3, particella 31, 71, 155, 156, 276, 277, 279, 330 e classificati in prato arborato, pascolo, seminativo, vigneto, seminativo arborato ed incolto produttivo.

h2)

Trattasi di terreni catastalmente individuati al foglio 3, particella 51, 52, 53, 55, 56, 58, 61, 62, 63, 64, 345, 347 e classificati in vigneto, seminativo, seminativo arborato, prato ed incolto produttivo.

h3)

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

Trattasi di terreni catastalmente individuati al foglio 4, particella 46, 48, 130, 135, 136, 198, 264, 327, 330 e classificati in pascolo, seminativo, seminativo arborato, bosco ceduo, prato arborato e stagno.

Tabella delle consistenze Comune di Arcugnano								
Foglio 3			Foglio 3			Foglio 4		
n°	particella	superficie	n°	particella	superficie	n°	particella	superficie
h1)	31	409,00 mq	h2)	51	40.433,00 mq	h3)	46	14.263,00 mq
	71	284,00 mq		52	4.145,00 mq		48	158,00 mq
	155	3.875,00 mq		53	3.422,00 mq		130	2.891,00 mq
	156	1.455,00 mq		55	5.307,00 mq		135	8.638,00 mq
	276	8.720,00 mq		56	1.867,00 mq		136	64,00 mq
	277	1.442,00 mq		58	5.301,00 mq		198	7.596,00 mq
	279	2.462,00 mq		61	2.407,00 mq		264	4.584,00 mq
	330	3.653,00 mq		62	1.696,00 mq		327	13.170,00 mq
				63	4.212,00 mq		330	93,00 mq
				64	503,00 mq			
				345	2.510,00 mq			
				347	8.365,00 mq			
		⇒ 22.300,00			80.168,00			51.457,00

I) Comune di Vicenza (VI)



Tabella delle consistenze Comune di Vicenza Foglio 39

n°	particella	superficie
l)	90	4.849,00 mq
	95	13.116,00 mq
	97	397,00 mq
	161	104,00 mq
	341	7.281,00 mq
		25.747,00

Trattasi di terreni catastalmente individuati al foglio 39, particelle 90, 95, 97, 161, 341 e classificati in bosco ceduo, seminativo e prato irriguo. Tali beni sono situati a nord est rispetto il Comune di Arcugnano, in località Villa Margherita, prospicienti Via X Giugno e sovrastanti l'Autostrada A4 Torino – Trieste.

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

L) Comune di Vicenza (VI)

**Tabella delle consistenze
 Comune di Vicenza**

Foglio 36

n°	particella	superficie
L)	299	4.799,50 mq
	304	2.375,00 mq
		7.174,50

Trattasi di terreni catastalmente individuati nel comune di Vicenza, al foglio 36, particelle 299, ³⁰⁴306 (porzioni di 3/6) e classificati in seminativo arborato e bosco ceduo. Tali beni sono situati a nord est rispetto il comune di Arcugnano, tra Villa Guiccioli e Villa la Rotonda, e prospicienti la viabilità denominata via della Rotonda.

Regolarità dei beni

Da un punto di vista urbanistico il complesso è situato in Z.T.O. "E1" (Agricola) e l'edificato è codificato e vincolato come bene monumentale con D.M. 18.01.1914 e D.M. 02.01.1931; i terreni limitrofi sono anch'essi sottoposti a vincolo di tipo "forestale idrogeologico" e classificati come "aree di rilevante interesse paesaggistico – ambientale".

Seguito accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arcugnano, in data 14.02.2024 su specifica precedente richiesta dello scrivente, avveniva un incontro con la responsabile dell'Area Tecnica dell'Ufficio Urbanistica, LL.PP. ed Edilizia Privata del Comune di Arcugnano, Arch. Katia Zoncato, con la quale, atteso che non è stato possibile reperire atti precedenti legittimanti dei beni edilizi di cui trattasi in quanto gli stessi sono stati realizzati

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

ante 1967, è stato possibile verificare lo stato delle Pratiche Edilizie che dopo il 1967 hanno interessato i beni oggetto della presente perizia.

Si è potuto verificare un'attività edilizia che ha interessato il complesso monumentale, in primis per il rifacimento della copertura (Autorizzazione n.80/90) e successivamente la richiesta da parte della proprietà mirante alla ristrutturazione dell'edificato che non ha portato al rilascio di alcun atto autorizzativo (C-93-098; C-93-099). Nel 1995, gli all'ora proprietari, hanno presentato un'istanza ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 tesa ad ottenere un Condonò Edilizio per opere "abusive" realizzate in assenza di concessione. Alla data odierna, come comunicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Arcugnano, "non è stata rilasciata alcuna Concessione in Sanatoria".

In particolare, è stato verificato che la richiesta di Condonò Edilizio protocollata al n. n.62, inoltrata al Comune di Arcugnano dalla Ditta "Imm.re Lido delle Conchiglie s.r.l." ed avente per oggetto l'edificato denominato "Villa Franceschini – Canera – Salasco" non era stata ancora definita in quanto, l'ultimo documento reperito risaliva al 24.06.1999 nel quale il Comune di Arcugnano chiedeva delucidazioni sul rilascio della Concessione in Sanatoria alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici delle Province di Verona – Vicenza – Rovigo, indirizzata anche ad altri, compresa l'Immobiliare Tre s.r.l. (Prot. 7073 del 24.06.99) ed inoltre, la proprietà non aveva svolto (ultimo atto presentato dalla ditta " ") protocollato risale al 20 maggio 1999) alcuna altra attività tendente alla definizione della pratica edilizia.

Pratiche edilizie

1)

- Numero pratica:80

Tipo pratica: AUTORIZZAZIONE

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
 - Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

Oggetto: Manutenzione straordinaria alla copertura della parte rustica di Villa Pasini e pulitura con trattamento alle travature della serra e della Villa.

Rilascio in data 02.04.1990 al numero di Protocollo 2633

2)

- Numero pratica: 80 B/90

Tipo pratica: AUTORIZZAZIONE

Oggetto: Lavori ai coperti della Villa Pasini, della Serra e del rustico

Rilascio in data 06.03.1992 al numero di Protocollo 1148

3)

- Numero pratica: 12

Tipo pratica: ORDINANZA DI DEMOLIZIONE

Oggetto: Opere edilizie abusive in "VILLA FRANCESCHINI".

Rilascio in data 22.02.1993 al numero di Protocollo Generale 1675

4)

- Numero pratica: Prot. 2264 del 01.03.1995

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA

Oggetto: Sanatoria opere edilizie abusive eseguite nel complesso denominato "VILLA PASINI".

In attesa di rilascio

In data 17 maggio 2024, su istanza presentata in data 15 marzo 2024, è stato possibile accedere agli atti presso il Ministero della Cultura Soprintendenza Archeologia, Belle Artie Paesaggio per le provincie di Verona, Rovigo e Vicenza, congiuntamente con il Liquidatore Dott.ssa Sabrina Cimarosto, messi a disposizione dai funzionari dall'Arch. Silvia Dandria e Dott.ssa Sveva Rossi.

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
▪ Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

Dalla visione della documentazione si è potuto verificare che la pratica di condono edilizio presentata nel 1989 non era stata ancora evasa come non erano state ancora evase le pratiche successive come sopra indicato.

Conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Unità immobiliare Fg. 3 – Particella 65 – Sub. 9

L'unità è stata sottoposta a ristrutturazione senza titolo edilizio nel 1989.

Oneri professionali: Euro 2.500,00

Diritti di Segreteria: Euro 100,00

Oblazione: Euro 1.000,00

Oneri Totali: 3.600,00

- Unità immobiliare Fg. 3 – Particella 65 – Sub. 11

L'unità è stata sottoposta a ristrutturazione senza titolo edilizio nel 1989.

Oneri professionali: Euro 2.500,00

Diritti di Segreteria: Euro 100,00

Oblazione: Euro 1.000,00

Oneri Totali: Euro 3.600,00

- Unità immobiliare Fg. 3 – Particella 65 – Sub. 13

L'unità è stata sottoposta a ristrutturazione senza titolo edilizio nel 1989.

Oneri professionali: Euro 2.500,00

Diritti di Segreteria: Euro 100,00

Oblazione: Euro 1.000,00

Oneri Totali: Euro 3.600,00

- Unità immobiliare Fg. 3 – Particella 65 – Sub. 14

L'unità è stata sottoposta a ristrutturazione senza titolo edilizio nel 1989.

Oneri professionali: Euro 2.500,00

- Iscrizioni
■ Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
■ Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

Diritti di Segreteria: Euro 100,00

Oblazione: Euro 1.000,00

Oneri Totali: Euro 3.600,00

- Unità immobiliare Fg. 3 – Particella 65 – Sub. 15

L'unità è stata sottoposta a ristrutturazione ed ampliamento senza titolo edilizio nel 1989.

Oneri professionali: Euro 3.050,00

Diritti di Segreteria: Euro 100,00

Oblazione: Euro 9.000,00

Oneri Totali: Euro 12.150,00

- Unità immobiliare Fg. 3 – Particella 65 – Sub. 16

L'unità è stata sottoposta a ristrutturazione senza titolo edilizio nel 1989.

Oneri professionali: Euro 2.500,00

Diritti di Segreteria: Euro 100,00

Oblazione: Euro 1.000,00

Oneri Totali: Euro 3.600,00

- Unità immobiliare Fg. 3 – Particella 65 – Sub. 17

L'unità è stata sottoposta a ristrutturazione senza titolo edilizio nel 1989.

Oneri professionali: Euro 2.500,00

Diritti di Segreteria: Euro 100,00

Oblazione: Euro 1.000,00

Oneri Totali: Euro 3.600,00

- Unità immobiliare Fg. 3 – Particella 65 – Sub. 20

L'unità è stata sottoposta a ristrutturazione ed ampliamento senza titolo edilizio nel 1989.

Oneri professionali: Euro 6.050,00

- Iscrizioni
■ Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
■ Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

Diritti di Segreteria: Euro 200,00

Oblazione: Euro 140.000,00

Oneri Totali: Euro 146.250,00

- Unità immobiliare Fg. 3 – Particella 65 – Sub. 21

L'unità è stata sottoposta a ristrutturazione ed ampliamento senza titolo edilizio nel 1989.

Oneri professionali: Euro 8.050,00

Diritti di Segreteria: Euro 200,00

Oblazione: Euro 190.000,00

Oneri Totali: Euro 198.250,00

- Unità immobiliare Fg. 3 – Particella 65 – Sub. 22

L'unità è stata sottoposta a ristrutturazione senza titolo edilizio nel 1989.

Oneri professionali: Euro 4.500,00

Diritti di Segreteria: Euro 200,00

Oblazione: Euro 10.000,00

Oneri Totali: Euro 14.700,00

- Unità immobiliare Fg. 3 – Particella 65 – Sub. 23

L'unità è stata sottoposta a ristrutturazione ed ampliamento senza titolo edilizio nel 1989.

Oneri professionali: Euro 3.050,00

Diritti di Segreteria: Euro 200,00

Oblazione: Euro 8.900,00

Oneri Totali: Euro 12.150,00

- Unità immobiliare Fg. 3 – Particella 65 – Sub. 24

L'unità è stata sottoposta a ristrutturazione ed ampliamento senza titolo edilizio nel 1989.

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
 - Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

Oneri professionali: Euro 5.500,00

Diritti di Segreteria: Euro 200,00

Oblazione: Euro 20.000,00

Oneri Totali: Euro 25.700,00

- Unità immobiliare Fg. 3 – Particella 65 – Sub. 25

L'unità è stata sottoposta a ristrutturazione ed ampliamento senza titolo edilizio nel 1989.

Oneri professionali: Euro 2.500,00

Diritti di Segreteria: Euro 100,00

Oblazione: Euro 1.000,00

Demolizione: Euro 8.000,00

Oneri Totali: Euro 11.600,00

- Unità immobiliare Fg. 3 – Particella 65 – Sub. 26

L'unità è stata sottoposta a ristrutturazione ed ampliamento senza titolo edilizio nel 1989.

Oneri professionali: Euro 5.500,00

Diritti di Segreteria: Euro 200,00

Oblazione: Euro 20.000,00

Oneri Totali: Euro 25.700,00

- Unità immobiliare Fg. 3 – Particella 65 – Sub. 27

L'unità è stata sottoposta a ristrutturazione senza titolo edilizio nel 1989.

Oneri professionali: Euro 4.500,00

Diritti di Segreteria: Euro 100,00

Oblazione: Euro 10.100,00

Oneri Totali: Euro 14.700,00

- Unità immobiliare Fg. 3 – Particella 65 – Sub. 28

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
 - Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

L'unità è stata sottoposta a ristrutturazione ed ampliamento senza titolo edilizio nel 1989.

Oneri professionali: Euro 5.050,00

Diritti di Segreteria: Euro 200,00

Oblazione: Euro 20.000,00

Oneri Totali: Euro 25.250,00

- Unità immobiliare Fg. 3 – Particella 65 – Sub. 30

L'unità è stata sottoposta a ristrutturazione senza titolo edilizio nel 1989.

Oneri professionali: Euro 6.050,00

Diritti di Segreteria: Euro 200,00

Oblazione: Euro 13.000,00

Oneri Totali: Euro 19.250,00

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria. Nel 1995 è stata presentata al comune di Arcugnano (VI) ed alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici delle Province di Verona – Vicenza – Rovigo una richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria non ancora completamente definita e conclusa.

Si precisa inoltre che le quantificazioni sopra esposte, riferibili alle Oblazioni sono state stimate dallo scrivente sulla scorta delle comunicazioni indicate dalla Soprintendenza con lettera del 12 aprile 1999 e quindi potrebbero non trovare completamente riscontro con quanto l'Amministrazione incaricata potrà decidere.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
 - Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

Tutte le unità immobiliari ricadono in Z.T.O. "E1" (Agricola) e l'edificato è codificato e vincolato come bene monumentale con D.M. 18.01.1914 e D.M. 02.01.1931.

Note sulla conformità: Non è stata ancora definita la richiesta di Sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Stato di Possesso

Fabbricati

Nell'ambito dei sopralluoghi effettuati i beni immobili risultano liberi da persone e cose con l'esclusione dei seguenti beni:

DATI IDENTIFICATIVI			Classamento				Annotazioni
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.		
					vani	mq	
3	65	11	A/2	2	15	90% Locato - 10% Occupato senza titolo	
3	65	14	A/2	2	3	Occupato senza titolo	
3	65	16	A/2	2	3	Occupato senza titolo	
3	65	17	A/2	2	3	Occupato senza titolo	
3	65	26	A/2	2	7	Locato	
3	65	27	B/7 (Oratori)	2		Locato	
3	65	30	A/8	3	13	Separazione ed assegnazione casa familiare a Valle	

Terreni

Non risultano contratti registrati presso l'Ufficio del Registro; tuttavia, da informazioni assunte, i terreni sono gestiti da una società diversa dalla proprietà, che in precedenza aveva in essere un contratto di Affittanza Agraria sin dal 01.01.1998, rinnovato il 10.09.2003 di cui si allega copia.

Vincoli e Formalità

Non cancellabili

- Comune di Arcugnano, Catasto Fabbricati, Foglio 3 Mappale 331; Mappale 65 Sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30; Catasto Terreni, Foglio 3, Mappali n°330, 345, 347, 56, 61 e 71.

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
 - Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
 Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
 Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
 E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

Sono sottoposti a vincolo diretto apposto con Decreto del 9.01.1931.

- Comune di Arcugnano, Foglio 3 Mappale 51
 Trascrizione servitù di elettrodotto in cavo sotterraneo e ciò in forza all'atto in data 15.05.2000 al numero 167.133 di repertorio notaio Dott. Gian Paolo Boschetti, trascritto in Vicenza il 5.06.2000 ai nn. 12608/8947
- Comune di Arcugnano, Foglio 3 Mappale 330 (ex 154)
 Trascrizione servitù di elettrodotto in forza all'atto in data 15.05.2000 al numero 167.133 di repertorio notaio Dott. Gian Paolo Boschetti, trascritto in Vicenza il 5.06.2000 ai nn. 12608/8947
- Comune di Arcugnano, Foglio 4 Mappale 330
 Servitù militare imposta con Decreto n. 1989 del 26.09.1973, trascritta a Vicenza in data 23.10.1974 ai nn. 9341/7970.

Cancellabili

Sia i fabbricati sia i terreni sono interessati da Iscrizioni e Trascrizioni per la cui cancellazione si dovranno sostenere gli oneri e formalità come rappresentati nella tabella qui di seguito riportata:

TRASCRIZIONI	CODICE	IMPOSTA IPOTECARIA	BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	705	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	
RG/20006 RP/12379		€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	
RG/10597 RP/6825		€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	
RG/1515 RP/1176		€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	
RG/19936 RP/13282		€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	
RG/19208 RP/13128		€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	
RG/12026 RP/8650		€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	
ISCRIZIONI	CODICE	IMPOSTA IPOTECARIA	BOLLO	TASSA IPOTECARIA	
	803	0,50%	€ 59,00	€ 35,00	
RG/227772 RP/3226		€ 2.618,57	€ 59,00	€ 35,00	
Somma		€ 3.818,57	€ 413,00	€ 245,00	€ 4.476,57

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

Parte II – Gestione Condominiale / Fiscale

Spese per gestione condominiale e/o dei beni comuni

La gestione condominiale del complesso non è al momento assoggettata ad alcun Regolamento e non esiste allo stato attuale nessuna Tabella Millesimale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Cabina elettrica

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 (bb.cc.aa.): SI

Avvertenze ulteriori: nessuna oltre a quelle indicate in atti.

Regime Fiscale di cessione

La vendita/cessione, trattandosi, per i fabbricati e parte dei terreni, beni sottoposti a vincolo da parte della Soprintendenza, verrà applicata l'Imposta di Registro corrente nei termini previsti dalla legge.

Parte III – Processo di valutazione

Metodologia estimativa

Il criterio di stima generalmente adottato si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto, riferito all'attualità, che in una libera contrattazione tra pluralità di operatori economici avrebbe la maggiore possibilità di trovare l'incontro tra domanda ed offerta, tenendo anche conto della difficoltà attuale in cui si trova il mercato immobiliare e la tipologia dello stesso compendio nonché lo stato di manutenzione.

La dottrina estimativa indica, per la determinazione del più probabile valore di mercato, due diversi procedimenti aventi per fondamento logico la comparazione: il primo sintetico (diretto) ed il secondo analitico (indiretto). Il primo sostanzialmente si basa sulla "comparazione" con altri beni situati nel mercato ed aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili al bene

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

oggetto di stima; ed attraverso anche fonti indirette, quali le quotazioni immobiliari, è possibile determinare il più probabile valore di mercato.

Il secondo metodo si basa sulla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso la determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, di trasformazione o di surrogazione.

Valutazione del complesso edilizio monumentale

Nel caso in esame, essendo stato richiesto la stima dei beni, sulla base delle considerazioni su esposte, sono stati considerati come "valore di riferimento" i valori dei medesimi beni periziati dallo scrivente nell'anno 2017, con la precisazione che le superfici commerciali delle singole unità immobiliari comprendono, in quota parte, le superfici commerciali dello scoperto esclusivo (giardini e corti pavimentate) determinate entrambe secondo le modalità descritte dall'Agenzia delle Entrate, aggiornati come sopra riferito, alle oscillazioni del mercato immobiliare nei periodi considerati sino alla data odierna, tenendo conto dello stato anche manutentivo in cui si trovano alla data della verifica effettuata in data 22 febbraio 2024.

Valore di mercato delle singole unità immobiliari

Fabbricati

Corpo di Fabbrica	Sub.	Sup. Comm.le	Valore unità immobiliare al 2017	Coefficiente di vetustà	Valore unità immobiliare marzo 2024	Valore unità immobiliare marzo 2024 arrotondato
	n°	mq	euro	k	Euro	Euro
A)	9	507,00	1.064.700,00	0,93	965.682,90	966.000,00
B)						
b1)	10	453,00	498.300,00	0,93	451.958,10	452.000,00
b2)	11	462,00	1.155.000,00	0,93	1.047.585,00	1.048.000,00
b3)	12	104,00	124.800,00	0,93	113.193,60	113.000,00
b4)	13	55,00	132.000,00	0,93	119.724,00	120.000,00

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

	14	58,00	139.200,00	0,93	126.254,40	126.000,00
	15	84,00	201.600,00	0,93	182.851,20	183.000,00
	16	63,00	176.400,00	0,93	159.994,80	160.000,00
	17	58,00	162.400,00	0,93	147.296,80	148.000,00
C)	18	65,00	71.500,00	0,93	64.850,50	65.000,00
D)						
d1)	19	41,00	45.100,00	0,93	40.905,70	41.000,00
d2)	20	247,00	518.700,00	0,93	470.460,90	470.000,00
d3)	21	294,00	617.400,00	0,93	559.981,80	560.000,00
E)						
e1)	22	496,00	1.686.400,00	0,93	1.529.564,80	1.530.000,00
e2)	29	650,00	2.210.000,00	0,93	2.004.470,00	2.004.000,00
e3)	30	485,00	970.000,00	0,93	879.790,00	880.000,00
e4)	23	64,00	70.400,00	0,93	63.852,80	64.000,00
e5)	24	166,00	265.600,00	0,93	240.899,20	241.000,00
e6)	25	107,00	117.700,00	0,93	106.753,90	107.000,00
e7)	28	178,00	302.600,00	0,93	274.458,20	274.000,00
F)						
f1)	26	176,00	299.200,00	0,93	271.374,40	271.000,00
f2)	27	94,00	141.000,00	0,93	127.887,00	128.000,00
G)						
	-	8,00	<u>7.200,00</u>	0,93	<u>6.530,40</u>	<u>7.000,00</u>
			10.977.200,00		9.956.320,40	<u>9.958.000,00</u>

Adeguamenti e correzioni della stima dei fabbricati

I valori di mercato dei beni immobili sopra indicati saranno adeguati e corretti per i motivi di seguito indicati, e più precisamente:

- Riduzione del valore del 5%, dovuto per l'assenza di garanzia per i vizi occulti, la mancanza delle Certificazioni degli impianti;
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale;
- Oneri per il Permesso di costruire in Sanatoria delle opere abusivamente realizzate;

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
 - Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

Valore di mercato delle singole unità immobiliari post correzioni

Fabbricati

Corpo di Fabb.	Lotto	DATI IDENTIFICATIVI					Sup. comm.le	Valore unità immobiliare	Riduzione per non garanzie e Certificazioni	Valore unità immobiliare marzo 2024	Valore unità al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
		Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.					
lettera	n.	n.	n.	n.		mq	Euro	%	Euro	Euro	
A)	1	3	65	9	A/2 2	507,00	966.000,00	0,05	917.700,00	914.100,00	
							Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	2.500,00			
							Oneri per il P.di C. in Sanatoria	1.100,00			
							Attestato di prestazione energetica (APE) a carico della procedura	3.600,00			
B)	b1)	2	3	65	10 C/2 U	453,00	452.000,00	0,05	429.400,00	429.400,00	
	b2)	3	3	65	11 A/2 2	462,00	1.048.000,00	0,05	995.600,00	992.000,00	
							Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	2.500,00			
							Oneri per il P.di C. in Sanatoria	1.100,00			
							Attestato di prestazione energetica (APE) a carico della procedura	3.600,00			
	b3)	4	3	65	12 C/2 U	104,00	113.000,00	0,05	107.350,00	107.350,00	
	b4)	5	3	65	13 A/2 2	55,00	120.000,00	0,05	114.000,00	110.400,00	
							Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	2.500,00			
							Oneri per il P.di C. in Sanatoria	1.100,00			
							Attestato di prestazione energetica (APE) a carico della procedura	3.600,00			
	6	3	65	14	A/2 2	58,00	126.000,00	0,05	119.700,00	116.100,00	
							Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	2.500,00			
							Oneri per il P.di C. in Sanatoria	1.100,00			
							Attestato di prestazione energetica (APE) a carico della procedura	3.600,00			
	7	3	65	15	A/2 2	84,00	183.000,00	0,05	173.850,00	161.700,00	
							Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	3.050,00			
							Oneri per il P.di C. in Sanatoria	9.100,00			
							Attestato di prestazione energetica (APE) a carico della procedura	12.150,00			
	8	3	65	16	A/2 2	63,00	160.000,00	0,05	152.000,00	148.400,00	
							Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	2.500,00			
							Oneri per il P.di C. in Sanatoria	1.100,00			
							Attestato di prestazione energetica (APE) a carico della procedura	3.600,00			

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

SUS
↓

	9	3	65	17	A/2	2	58,00	148.000,00	0,05	140.600,00	137.000,00
								Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica		2.500,00	
								Oneri per il P.di C. in Sanatoria		1.100,00	
								Attestato di prestazione energetica (APE) a carico della procedura		3.600,00	
C)											
	10	3	65	18	C/2	U	65,00	65.000,00	0,05	61.750,00	61.750,00
D)											
d1)	11	3	65	19	C/2	U	41,00	41.000,00	0,05	38.950,00	38.950,00
d2)	12	3	65	20	A/7	3	247,00	470.000,00	0,05	446.500,00	300.250,00
								Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica		6.050,00	
								Oneri per il P.di C. in Sanatoria		140.200,00	
								Attestato di prestazione energetica (APE) a carico della procedura		146.250,00	
d3)	13	3	65	21	A/7	3	294,00	560.000,00	0,05	532.000,00	333.750,00
								Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica		8.050,00	
								Oneri per il P.di C. in Sanatoria		190.200,00	
								Attestato di prestazione energetica (APE) a carico della procedura		198.250,00	
E)											
e1)	14	3	65	22	A/8	3	496,00	1.530.000,00	0,05	1.453.500,00	1.438.800,00
								Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica		4.500,00	
								Oneri per il P.di C. in Sanatoria		10.200,00	
								Attestato di prestazione energetica (APE) a carico della procedura		14.700,00	
e2)	15	3	65	29	A/8	3	650	2.004.000,00	0,05	1.903.800,00	1.903.800,00
								Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica			
								Oneri per il P.di C. in Sanatoria			
								Attestato di prestazione energetica (APE) a carico della procedura		0,00	
e3)	16	3	65	30	A/8	3	485,00	880.000,00	0,05	836.000,00	816.750,00
								Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica		6.050,00	
								Oneri per il P.di C. in Sanatoria		13.200,00	
								Attestato di prestazione energetica (APE) a carico della procedura		19.250,00	
e4)	17	3	65	23	C/2	U	64,00	64.000,00	0,05	60.800,00	48.650,00
								Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica		3.050,00	
								Oneri per il P.di C. in Sanatoria		9.100,00	
										12.150,00	
e5)	18	3	65	24	A/2	2	166,00	241.000,00	0,05	228.950,00	203.250,00
								Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica		5.500,00	
								Oneri per il P.di C. in Sanatoria		20.200,00	
								Attestato di prestazione energetica (APE) a carico della procedura		25.700,00	

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

Sub
↓

e6)	19	3	65	25	C/2	2	107,00	107.000,00	0,05	101.650,00	90.050,00
										Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	2.500,00
										Oneri per il P.di C. in Sanatoria	1.100,00
										Demolizione manufatto	8.000,00
											11.600,00
e7)	20	3	65	28	A/2	2	178,00	274.000,00	0,05	260.300,00	235.050,00
										Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	5.050,00
										Oneri per il P.di C. in Sanatoria	20.200,00
										Attestato di prestazione energetica (APE) a carico della procedura	25.250,00
F)											
f1)	21	3	65	26	A/2	2	176,00	271.000,00	0,05	257.450,00	231.750,00
										Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	5.500,00
										Oneri per il P.di C. in Sanatoria	20.200,00
										Attestato di prestazione energetica (APE) a carico della procedura	25.700,00
f2)	22	3	65	27	B/7	2	94,00	128.000,00	0,05	121.600,00	106.900,00
										Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	4.500,00
										Oneri per il P.di C. in Sanatoria	10.200,00
										Attestato di prestazione energetica (APE) a carico della procedura	14.700,00
G)											
	23	3	331		Cabina El.		8,00	7.000,00		7.000,00	7.000,00
											8.933.150,00

Valutazione del complesso dei terreni

Sulla base delle considerazioni espresse precedentemente, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni mediante procedimento di stima sintetico comparativo con il contributo dato dalla pubblicazione dei "Valori Agricoli Medi della provincia di Vicenza" riferiti alla Regione Agraria n.6 (Colli Berici, Arcugnano) nei quali secondo la tipologia di coltura vengono indicati i valori agricoli (Euro/ha) ed ai quali si è applicato un coefficiente di riduzione determinato in base alla difficoltà di lavorazione dovuta alla pendenza dei terreni.

Di seguito si riporta la determinazione del Valore di Mercato suddivisi per le aree omogenee, precedentemente descritte in H (H1, H2, H3), I, L.

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

H1 Comune di Arcugnano (VI)								
n.	Foglio	Part.	Qualità	Sup.	Valore di attr.	Rid.	Valore Part.	Vm arr
				mq	€/mq	%	€	€
1	3	31	PRATO ARBOREO	409,00	9,00	5%	3.496,95	3.500,00
2	3	71	PASCOLO	284,00	3,50	5%	944,30	950,00
3	3	155	SEMINATIVO	3.875,00	7,50	5%	27.609,38	27.600,00
4	3	156	VIGNETO	1.455,00	10,00	5%	13.822,50	13.800,00
5	3	276	SEMINATIVO ARBOREO	8.720,00	10,00	5%	82.840,00	82.900,00
6	3	277	SEMINATIVO ARBOREO	1.442,00	10,00	5%	13.699,00	13.700,00
7	3	279	INCOLTO PRODUTTIVO	2.462,00	3,00	5%	7.016,70	7.000,00
8	3	330	SEMINATIVO ARBOREO	3.653,00	10,00	5%	34.703,50	34.700,00
							tot. parziale	184.150,00

H2 Comune di Arcugnano (VI)								
n.	Foglio	Part.	Qualità	Sup.	Valore di attr.	Rid.	Valore Part.	Vm arr
				mq	€/mq	%	€	€
9	3	51	VIGNETO	40.433,00	10,00	5%	384.113,50	384.100,00
10	3	52	SEMINATIVO ARBOREO	4.145,00	9,00	5%	35.439,75	35.400,00
11	3	53	PRATO	3.422,00	8,00	5%	26.007,20	26.000,00
12	3	55	SEMINATIVO ARBOREO	5.307,00	9,00	5%	45.374,85	45.400,00
13	3	56	SEMINATIVO ARBOREO	1.867,00	10,00	5%	17.736,50	17.800,00
14	3	58	SEMINATIVO	5.301,00	7,50	5%	37.769,63	37.800,00
15	3	61	VIGNETO	2.407,00	10,00	5%	22.866,50	22.900,00
16	3	62	VIGNETO	1.696,00	10,00	5%	16.112,00	16.100,00
17	3	63	SEMINATIVO ARBOREO	4.212,00	9,00	5%	36.012,60	36.000,00
18	3	64	INCOLTO PRODUTTIVO	503,00	3,00	5%	1.433,55	1.400,00
19	3	345	SEMINATIVO	2.510,00	7,50	5%	17.883,75	17.900,00
20	3	347	SEMINATIVO	8.365,00	7,50	5%	59.600,63	59.600,00
							tot. parziale	700.400,00

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

H3 Comune di Arcugnano (VI)								
n.	Foglio	Part.	Qualità	Sup.	Valore di attr.	Rid.	Valore Part.	Vm arr
				mq	€/mq	%	€	€
21	4	46	BOSCO CEDUO	14.263,00	2,00	5%	27.099,70	27.100,00
22	4	48	PRATO ARBOREO	158,00	10,00	5%	1.501,00	1.500,00
23	4	130	SEMINATIVO	2.891,00	8,00	5%	21.971,60	22.000,00
24	4	135	SEMINATIVO ARBOREO	8.638,00	10,00	5%	82.061,00	82.100,00
25	4	136	STAGNO	64,00				
26	4	198	BOSCO CEDUO	7.596,00	2,00	5%	14.432,40	14.400,00
27	4	264	SEMINATIVO ARBOREO	4.584,00	10,00	5%	43.548,00	43.500,00
28	4	327	SEMINATIVO ARBOREO	13.170,00	10,00	5%	125.115,00	125.100,00
29	4	330	SEMINATIVO ARBOREO	93,00	10,00	5%	883,50	900,00
tot. parziale								316.600,00

I Comune di Vicenza (VI)								
n.	Foglio	Part.	Qualità	Sup.	Valore di attr.	Rid.	Valore Part.	Vm arr
				mq	€/mq	%	€	€
30	39	90	BOSCO CEDUO	4.849,00	2,00	5%	9.213,10	9.200,00
31	39	95	BOSCO CEDUO	13.116,00	2,00	5%	24.920,40	25.000,00
32	39	97	SEMINATIVO	397,00	7,50	5%	2.828,63	2.800,00
33	39	161	BOSCO CEDUO	104,00	2,00	5%	197,60	200,00
34	39	341	PRATO IRRIGUO	7.281,00	9,50	5%	65.711,03	65.700,00
tot. parziale								102.900,00

L Comune di Vicenza (VI)								
n.	Foglio	Part.	Qualità	Sup.	Valore di attr.	Rid.	Valore Part.	Vm arr
				mq	€/mq	%	€	€
35	36	299	SEMINATIVO ARBOREO	9.599,00 4.799,50	10,00	5%	45.595,25	45.600,00
36	36	304	BOSCO CEDUO	4.750,00 2.375,00	2,00	5%	4.512,50	4.500,00
tot. parziale								50.100,00

Totale **1.354.150,00**

Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;

AR.CO. ASSOCIATI – STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Arch. Pietro Lotto
Via Guido Carrer 1/5 – 30173 Venezia
Tel. 041-5317996 – Cell. +39 348 8842477
E-mail info@arcostudio.eu – Pec. pietro.lotto@archiworldpec.it

Parte III – Conclusioni

Per quanto sopra esposto, il compendio immobiliare di cui alla presente perizia di stima ammonta ad Euro 10.282.823,57 arrotondato ad **Euro 10.283.000,00** ✓
come risultante della somma dei valori degli immobili pari ad Euro 8.933.150,00 ✓
più la somma del valore dei terreni pari ad Euro 1.354.150,00 meno la somma della cancellazione delle formalità pari ad Euro 4.476,57.

Allegati:

Allegato 1 – Copia Incarico

Allegato 2 – Visure e Planimetrie Catastali

Allegato 3 – Documentazione fotografica

Allegato 4 – Documentazione reperita presso il comune di Arcugnano

Allegato 5 – Documentazione reperita presso la Soprintendenza

Allegato 6 – Contratto di Affittanza Agraria

In fede.

Venezia Mestre, lì 26 giugno 2024



Iscrizioni

- Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n°4618 - A;
- Consulenti del Tribunale Ordinario di Venezia al n°553;