

## Esecuzione Immobiliare n. 57 / 2024

Giudice Esecuzione : Dr. G.G. Amenduni

Custode : Avv. G. Scalabrin

promossa da: contro:

Avv.ta

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

CREDITORE PROCEDENTE: , nata a , il , codice

fiscale: , residente a

DEBITORI: con sede in

(codice fiscale: )

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 30-01-2024, rep. n. 541 Atti Giudiziari, trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 27-02-2024 ai nn. 1747 RG 1369 RP.

## INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO

Il sottoscritto Ing. Luigi Corti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova (n. 2467) ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova (n. 1173), nominato C.T.U. dall'III.mo Sig. Giudice della procedura in oggetto, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito: il C.T.U. incaricato

A – provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato; descrive i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo foto-

grafico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

c. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;



f. la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edifica-

zione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; allegli le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegli l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.

#### ISPEZIONI ED INDAGINI SVOLTE

- sono state effettuate ispezioni presso le competenti Agenzie del Territorio (Nuovo Catasto), per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura o per aggiornarli;
- sono state effettuate ispezioni presso le competenti Agenzie del Territorio (Conservatoria dei Registri Immobiliari), per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni e delle iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i beni oggetto di perizia;
- sono state effettuate indagini presso i competenti Uffici Tecnici Comunali, per reperire tutte le informazioni riguardanti le costruzioni, verificare la loro regolarità dal punto di vista amministrativo, ed accertare la destinazione urbanistica delle aree;
- sono stati ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare lo stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale con i dati tecnici in possesso del C.T.U.;
- sono state realizzate fotografie, allegate alla presente relazione, dei luoghi ispezionati;
- sono state effettuate indagini di mercato in loco;
- è stata verificata la corrispondenza o meno fra i dati catastali identificativi dei beni pignorati e quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata.

#### ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

(COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO)

*" ... la piena proprietà degli immobili in Tombolo, Frazione Onara, così censiti: Foglio 7, part. 1169 sub 4 (Categoria A/8, classe U, 40,0 vani, superficie totale mq. 1338, rendita: € 7.746,85), sub 5 (Categoria A/2, classe 1, vani 13,5, superficie totale mq. 382, rendita: € 1.220,13), sub 6 (Categoria A/3, classe 1, vani 5,0, superficie totale mq. 183, rendita: € 322,79), sub 7 (Categoria B/7, classe U, consistenza 326 mc, superficie totale mq. 88, rednita: €*



336,73) e sub 8 (Categoria C", classe 2, consistenza 742 mq., superficie totale mq'. 695, rendita: € 1.494,52); con annesse aree a giardino e scoperto esclusivo catastalmente censito al Catasto Terreni al Foglio 7, part. 98 (prato irriguo), 99 (prato irriguo), 109 (sem. arb. 1°), 110 (prato), 111 (sem. arb.), 112 (sem. arb.), 162 (sem. arb.), 164 (prato irriguo), 166 (prato irriguo), 161 (prato irriguo), 187 (sem. arb.), 736 (area rurale), 1225 (sem. irriguo), 1226 (sem. irriguo), 1234 (sem. arbor.). Confini: a est: pc 170; a sud: via pubblica; a ovest: via pubblica."

**CORRISPONDENZA TRA GLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA (COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO), LE RISULTANZE CATASTALI E L'ISTANZA DI VENDITA – DIVISIONE IN LOTTI**

Lo scrivente C.T.U. ritiene opportuno anticipare che dagli accertamenti effettuati presso la competente Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto – Conservatoria dei Registri Immobiliari) sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione e i dati catastali dei beni oggetto di perizia relativamente alle particelle 187 e 736 del Catasto Terreni; in sintesi, esse:

- vengono indicate, nel pignoramento citato, come appartenenti al Foglio 7 mentre, più correttamente, appartengono al Foglio 9, come risulta dalla visura catastale (all. 1).
- non vengono indicate nella nota di trascrizione.

Ulteriori ricerche documentali hanno consentito, inoltre, di accertare che tali particelle:

- nel Foglio 7, come indicate nel pignoramento, sono inesistenti perché soppresse (all. 2);
- nel Foglio 9, esistenti ma non correttamente pignorate né indicate nella nota di trascrizione, sono ininfluenti per quanto riguarda la formazione del lotto.

<sup>2</sup> Per i predetti motivi tali particelle verranno escluse dalla trattazione.

Vi è, infine, un'altra lieve ed ininfluyente discordanza laddove, nell'atto di pignoramento, il sub 8

del mapp. 1169 è stato indicato con la categoria C" anziché la corretta C/2.

Dall'esame degli atti della procedura è stato ritenuto opportuno costituire il seguente:

a – identificazione catastale dei beni	
LOTTO UNICO	TOMBOLO (PD), via Senatore Giovanni Cittadella 18, località Onara Villa veneta "Giusti del Giardino": corpo centrale, barchesse, oratorio ed annessi – superficie catastale dei fabbricati mq 2.660 – con circostante parco secolare esclusivo – superficie catastale del terreno mq 50.534 (compreso sedime dei fabbricati)

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà

ATTUALE PROPRIETARIA:

DESCRIZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati					Comune censuario di Tombolo				Agenzia del Territorio di Padova	
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita Euro	Indirizzo
7	1169	4			A/8	U	40,0 vani	1.334 mq	7.746,85	Via Senatore Giovanni Cittadella piani S1-T-1-2
7	1169	5			A/2	1	13,5 vani	382 mq	1.220,13	Via Senatore Giovanni Cittadella piani T-1
7	1169	6			A/3	1	5,0 vani	161 mq	322,79	Via Senatore Giovanni Cittadella piano T
7	1169	7			B/7	U	326 mq	88 mq	336,73	Via Senatore Giovanni Cittadella piano T
7	1169	8			C/2	2	742 mq	695 mq	1.494,52	Via Senatore Giovanni Cittadella piani T-1

come da visura di attuale intestazione per soggetto (all. 1), planimetrie catastali (all. da 3 a 7) ed

elaborato planimetrico (all. 8); il fabbricato sorge sull'area così distinta al Catasto Terreni:

Foglio 7, Particella 1169, Ente Urbano, superficie mq 19.340 (all. 9).



## Catasto Terreni

## Comune censuario di Tombolo

## Agenzia del Territorio di Padova

Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
						ha	Are	ca			
7	98			Prato irrig	U		34	24		23,87	14,15
7	99			Prato irrig	U		01	30	C20	0,82	0,54
7	109			Semin arbor	1		03	25	C20	3,36	1,51
7	110			Prato	1		02	40	C20	1,24	0,81
7	111			Semin arbor	1		36	70	C20	37,95	17,06
7	112			Semin arbor	1		21	65	C20	22,38	10,06
7	161			Prato irrig	U		96	15	C20D	41,64	39,73
7	162			Semin arbor	2		02	20	C20	1,86	0,91
7	164			Prato irrig	U		07	55	C20	4,79	3,12
7	166			Prato irrig	U		30	00	C20	19,03	12,39
7	1225			Semin irrig	2		00	37		0,41	,22
7	1226			Semin irrig	2		00	13		0,14	0,08
7	1234			Semin arbor	1		03	92	C20	4,05	1,82
Anche se non esplicitamente elencati nella visura catastale devono ritenersi pignorati e ricompresi anche:											
7	103			Accessorio comune ad ente rurale ed urbano			00	85		0,00	0,00
7	1154			Accessorio comune ad ente rurale ed urbano			02	45		0,00	0,00

come da visure di attuale intestazione per soggetto (all. 1, 10 e 11) ed estratto di mappa Catasto Terreni (all. 12).

<b>CONFINI</b>
----------------

Catasto Terreni (dell'intero complesso, tranne le particelle 1225, 1226 e 1234, in giro da nord in senso orario secondo la mappa): particelle 1227, 1229, 168, 169, 170, via E. Toti, via Senatore G. Cittadella, via Giarette.

Per le sole particelle 1225 e 1226 i confini sono: via Pastrozzo, particelle 1228 e 1227.

Per la sola particella 1234 i confini sono: via Pastrozzo, particelle 1233 e 1232.

**ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) – MANCANTE  
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE SIGNIFICATIVE  
AI FINI DELLA CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è privo della Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E).

Viste le caratteristiche costruttive principali del fabbricato, risalenti alla fine '800 – primo '900, e l'attuale pessimo stato manutentivo, **appare prevedibile una molto bassa classificazione dal punto di vista energetico.**

**DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO**

Si tratta di un complesso costituito da una villa veneta (Villa Giusti del Giardino) e del circostante parco esclusivo, al centro della località di Onara, frazione del Comune di Tombolo (PD).

La villa risale al 1500-1600, quando fu edificata sui resti di un castello ezzeliniano appartenente alla nobile famiglia "da Onara"; attraverso successivi passaggi perviene alla famiglia Giusti del Giardino che apporta le ultime modificazioni nella seconda metà del 1800, sino alla configurazione attuale.

La struttura è classica e prevede un corpo centrale a due piani fuori-terra (con porzioni di interrato), due barchesse (una verso Est e l'altra verso Ovest), un annesso ed un oratorio.

I criteri costruttivi sono tipici di un fabbricato dell'epoca: pareti perimetrali portanti in muratura piena, solai d'interpiano con travature di legno, scale interne in pietra naturale, tetto a falde inclinate con copertura in coppi.

Vi sono, inoltre, diverse superfici interne rifinite con stucature ed altre finiture di pregio.

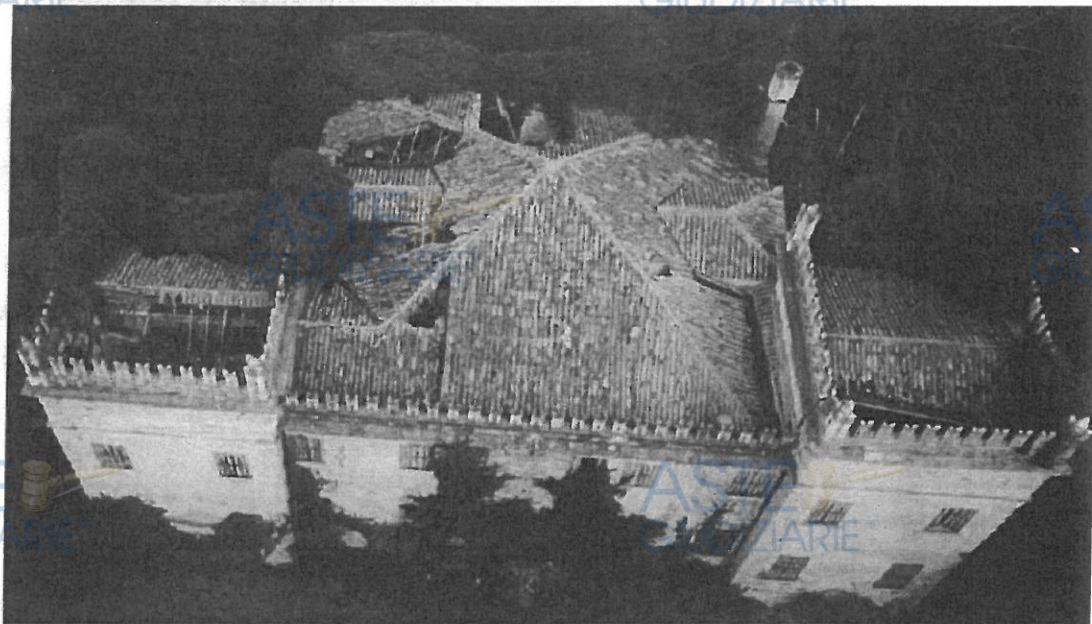
**DISTRIBUZIONE DEI LOCALI – SUPERFICI LORDE – FINITURE – IMPIANTISTICA**

La distribuzione dei locali, per quanto è risultato possibile verificare durante l'accesso del 22-05-2024, corrisponde alle planimetrie catastali (all. da 3 a 7).



Le superfici catastali sono, in sintesi:

Sub 4	Corpo centrale, annessi Ovest e arcate d'ingresso: piani S1-T-1°	Mq	1.334
Sub 5	Barchessa – lato Est – piano 1°	Mq	382
Sub 6	Barchessa – lato Est – piano T	Mq	161
Sub 7	Oratorio – piano T	Mq	88
Sub 8	Barchessa – lato Ovest – piani T-1°	Mq	695
	<b>sommano</b>	<b>Mq</b>	<b>2.660</b>



**Lo stato di assoluto abbandono e di rovina, con crolli evidenti del tetto e delle strutture interne, rende pericoloso l'accesso e la salita ai piani superiori; è risultato possibile verificare sommariamente solo alcuni locali accessibili al piano Terra.**

Alcune piccole porzioni del fabbricato mostrano di essere state abitate fino a 30-40 anni fa, ma non è possibile recuperare nulla degli impianti rimasti.

Lo stato manutentivo, come documentato dalle foto (e da numerose pubblicazioni facilmente reperibili) è pessimo e non esiste altra possibilità diversa dalla totale ristrutturazione delle strutture, degli impianti, dei serramenti e di ogni altro elemento di arredo.

Anche il parco, che presenta numerose piante secolari, è nelle medesime condizioni di totale abbandono; inoltre, è solo parzialmente recintato (sul fronte strada, lato Sud) mentre è abbastanza facilmente accessibile dagli altri lati (come, peraltro, la villa che risulta essere stata forzata e profanata in ripetute occasioni negli ultimi anni).

L'intero complesso, fabbricati e parco, è assoggettato alle Disposizioni di tutela in materia di Beni Culturali e Ambientali, ai sensi della Legge n. 1089/1939 (ora Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42), giusta dichiarazione di interesse particolarmente importante della Villa Cittadella-Giusti del Giardino con annessi e connessi, con Decreto del Ministero della Pubblica Istruzione (Direzione Generale Antichità e Belle Arti) in data 18 luglio 1960, che comprende anche la parte vegetale del complesso (all. 13).

Solo per completezza di trattazione occorre segnalare che risultano vincolati, ancorché estranei alla presente procedura, anche i terreni adiacenti al complesso Villa e Parco, lungo i confini Nord ed Est del Parco stesso (all. 14).

<b>c – stato di possesso dei beni</b>
<b>LIBERO</b>

L'immobile è attualmente libero ed in stato di completo abbandono.

<b>d – regime patrimoniale all'acquisto ed al pignoramento, formalità, vincoli, oneri, obbligazioni, servitù, convenzioni ecc.</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. provenienza;</li> <li>2. formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione);</li> </ol>



ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

3. vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;  
4. vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

**PROVENIENZA – REGIME PATRIMONIALE**

I beni in oggetto sono di piena ed esclusiva proprietà della società proprietaria dal ventennio, a cui sono pervenuti per:

- atto di compravendita autenticato in data 31 dicembre 1973 n. 34.668 rep. Notaio

, registrato a in data al n. ,

trascritto a a in data ai nn. 485/450, a favore della

" con sede in

Occorre, inoltre, segnalare che:

- in forza di verbale di assemblea in data 12 dicembre 1980 n. 76.188 rep. Notaio

registrato a in data al n.

vol. pubb., trascritto a in data

con sede in

stata trasformata nella società . con sede in

codice fiscale:

- in forza di atto in data 10 maggio 1989 n. 23.224 rep. Notaio

bitamente registrato, ha trasferito la

propria sede da

- in forza di atto in data 30 ottobre 2019 n. 2.033 rep. Notaio

bitamente registrato, la

a trasferito la pro-

pria sede

Occorre, infine, precisare che:

- l'atto di compravendita in data 28 luglio 1998 n. 69.725 rep. Notaio

bitamente registrato, trascritto a in data

ai nn. a favore della

come indicato nella relazione notarile, riguarda

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE



altri beni immobili estranei alla presente procedura.

**CONSERVATORIA DEI RR. II. DI BASSANO D/G (VI)**

**Per tutto il lotto unico, tranne le particelle 1225, 1226 e 1234**

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**PIGNORAMENTO trascritto ai nn. 5764 RG e 3957 RP del 03-07-2017**

a favore: ..... " con sede in ..... codice fiscale:



a carico:

titolo: atto di pignoramento immobiliare n. .... rep. .... a, notificato in data

**Per tutto il lotto unico, comprese le particelle 1225, 1226 e 1234**

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**PIGNORAMENTO trascritto ai nn. 1747 RG e 1369 RP del 27-02-2024**

a favore: ..... nata a ..... codice fiscale:

a carico: ..... " con sede in ..... codice fiscale:



titolo: atto di pignoramento immobiliare n. .... rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova,  
notificato in data

**ALTRE TRASCRIZIONI** (per vincoli connessi col carattere storico-artistico dei fabbricati e l'attitudine edificatoria dei terreni)

**Per tutto il lotto unico, tranne le particelle 1225, 1226 e 1234**

**DISPOSIZIONI DI TUTELA trascritte ai nn. 2339 RG e 2077 RP del 09-08-1960**

in materia di Beni Culturali e Ambientali, ai sensi della Legge n. 1089/1939 (ora Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42), giusta dichiarazione di interesse particolarmente importante della Villa Cittadella-Giusti del Giardino con annessi e connessi, con Decreto del Ministero della Pubblica Istruzione (Direzione Generale Antichità e Belle Arti) in data 18 luglio 1960, che compren-





de anche la parte vegetale del complesso.

**Per tutto il lotto unico, comprese le particelle 1225, 1226 e 1234**

**VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ** trascritto ai nn. 6389 RG e 4769 RP del 02-09-1998

ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale Veneta 5/3/1985 n. 24, di cui all'atto autenticato in data 4 agosto 1998 n. 69.735 rep. Notaio.

**SERVITÙ COATTIVA D'ACQUEDOTTO** trascritta ai nn. 7047 RG e 5411 RP del 16-08-2012

**SERVITÙ COATTIVA DI PASSAGGIO** trascritta ai nn. 7129 RG e 5493 RP del 16-08-2012

costituite con atto in data 3 agosto 2012 n. 3.357 rep. Consorzio di bonifica acque risorgive di Venezia.

**f – regolarità edilizia ed urbanistica dei beni e destinazione urbanistica delle aree**

**REGOLARITÀ EDILIZIA – Sì**

A norma e per gli effetti:

- della legge 28-02-1985 n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, e
- dell'articolo 39, legge 23-12-1994 n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, e
- dell'articolo 46, comma 5, D.P.R. 06-06-2001 n. 380 e, infine,
- dell'articolo 32, legge 24-11-2003 n. 326, è stato accertato che:
  - l'edificio è stato certamente costruito prima del 01-09-1967 perché le sue origini risalgono al 1500-1600, quando il complesso fu realizzato sui resti del castello ezzeliniano appartenente alla nobile famiglia "da Onara";
  - il complesso fu modificato nel tempo sino alla sua attuale configurazione, che risale all'800, con qualche intervento impiantistico nel corso del 1900;
  - l'unica pratica edilizia reperita presso l'U.T.C. di Tombolo consiste in una Autorizzazione gratuita per lavori di straordinaria manutenzione della copertura del fabbricato, prot. 1660 del 10-01-1985;
  - l'attuale stato di totale e protratto abbandono ed il conseguente gravissimo degrado impediscono una verifica puntuale della corrispondenza fra la documentazione amministrativa e

tecnica, peraltro quasi totalmente mancante e lo stato di fatto del complesso;

- le planimetrie catastali, risalenti al 1996, sono conformi allo stato di fatto del complesso, almeno per quanto è stato possibile verificare nelle porzioni accessibili;
- le pur limitate risposdenze verificate e l'assenza di abusi edilizi visibili permettono, pertanto, di concludere per una **sostanziale regolarità edilizia del complesso**.

#### DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Secondo il Piano degli Interventi (P.I.) attualmente in vigore tutti i terreni del lotto ricadono integralmente:

- in zona **ZTIO 1.2** "Zone a Tessuto Insediativo Omogeneo Residenziale di Centro Storico – Contesto di valore storico architettonico" (art. 46 N.T.O.);
- Centri Storici – Contesto di valore storico-architettonico (vedi tavola 3 – art. 46 N.T.O.).

Tutti i mappali sono interessati da:

- Contesti figurativi dei complessi monumentali (art. 9 N.T.O.);
- Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 (art 9 N.T.O.);
- "Coni Visuali" (art. 9 e 21 N.T.O.).

Il mappale 1169 è interessato anche da:

- Ville individuate nella Pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete, e pertinenze scoperte da tutelare (art. 9 N.T.O.).

#### h – sanabilità delle opere abusive ed eventuali costi

#### CONDONABILITÀ DEGLI ABUSI – NON RILEVATI

Come anticipato, il pur limitato accesso possibile al complesso non ha portato a rilevare abusi edilizi visibili.

#### STIMA DEL VALORE

Tenuto conto di quanto esposto, della consistenza e dell'ubicazione del lotto, della destinazione





urbanistica e dell'accessibilità dell'area, dello stato di conservazione del fabbricato e della mancanza di garanzia contro l'assenza di vizi, delle rifiniture e degli impianti in dotazione, delle informazioni reperite in loco sull'attuale andamento di mercato, il C.T.U. ritiene di poter esprimere le seguenti considerazioni per calcolare il valore da porre a base d'asta:

#### CRITERIO DI STIMA

Il complesso immobiliare in questione presenta evidentemente caratteristiche di estrema rarità e peculiarità storica, ambientale ed architettonica che rendono pressoché impossibile reperire riferimenti mercantili affidabili e frequenti; questa scarsissima disponibilità di dati rende, pertanto, impossibile utilizzare l'usuale procedimento sintetico-comparativo per la determinazione del valore di stima dei beni.

La presenza, inoltre, sia di gravi e diffusi danneggiamenti, sia di vincoli imposti dalla conservazione dei beni impedisce di prevedere un reddito costante e soddisfacente; ciò rende, parimenti, impossibile utilizzare procedimenti di stima fondati sulla redditività dei beni in questione.

Occorre, pertanto, stimare i beni mediante un procedimento indiretto, basato sulla ricerca del "costo di ricostruzione deprezzato" attraverso il "valore di riproduzione a nuovo" del fabbricato.

A partire dalla somma di:

- costi diretti ed indiretti di riproduzione dei beni;
- oneri amministrativi, finanziari e professionali;
- utile del produttore.

occorrerà deprezzare il valore così stimato con opportuni coefficienti che tengano conto della vetustà (strutture) e della obsolescenza delle costruzioni (finiture ed impianti).

Per il calcolo del valore di riproduzione a nuovo, la ricerca dei costi diretti di costruzione che un imprenditore deve sostenere porta ad assumere come riferimento il costo di costruzione unitario pubblicato dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano "PREZZI TIPOLOGIE EDILIZIE", edizioni DEI 2024; in particolare verranno utilizzate:

- per la villa, la scheda C1 (Ristrutturazione villa patrizia) (all. 15);
- per il parco, la scheda I2 (Giardino pubblico) (all. 16).

Ai costi diretti di ricostruzione andranno aggiunti i costi indiretti quali:

- Opere generali per reintegrazione, stipendi, manutenzione energia elettrica ed interessi, quantificati nel 2% del costo di costruzione;
- Onorari professionali per progettazione, direzione lavori e collaudi quantificati nel 7% del costo di costruzione;
- Oneri di urbanizzazione quantificati pari a 0 perché gli immobili sono già esistenti e manterranno le stesse dimensioni e distribuzione attuali.

Per il profitto normale dell'imprenditore, infine, può essere assunto, in base all'esperienza, un utile pari al 5% dei costi complessivi diretti e indiretti.

Al valore di riproduzione a nuovo del complesso (villa + parco) così determinato, andrà poi applicata una percentuale di deprezzamento, che esprime la perdita di valore economico subito dal complesso

Per completare la stima del valore attuale del complesso occorrerà, infine, aggiungere a tutti questi costi, oneri ed onorari, anche il valore, ancorché puramente simbolico, del terreno, desumibile dalla tabella dei "VALORI AGRICOLI MEDI" pubblicata, per il 2024, dalla Commissione Provinciale di Padova per la determinazione dell'Indennità di Espropriazione (all. 17).

-O-O-O-O-O-O-O-

#### SUPERFICI DI CALCOLO

Per quanto riguarda la villa, data l'impossibilità verificata di effettuare un rilievo delle superfici reali, verranno adottate quelle catastali, al momento l'unico dato ufficiale:

Sub 4	Corpo centrale, annessi Ovest e arcate d'ingresso	Mq	1.334
Sub 5	Barchessa – lato Est – piano 1°	Mq	382
Sub 6	Barchessa – lato Est – piano T	Mq	161
Sub 7	Oratorio	Mq	88
Sub 8	Barchessa – lato Ovest	Mq	695
	sommano	Mq	2.660



Per quanto riguarda il parco, la superficie totale (compreso il sedime dei fabbricati) ammonta a:

Superficie da visura Catasto Terreni (escluso particelle 1225, 1226 e 1234)	Mq	30.869
Superfici accessori comuni ad enti rurale ed urbani	Mq	325
Superficie particella 1169 – Ente urbano	Mq	19.340
sommano	Mq	50.534

### VALORI UNITARI A NUOVO

Per quanto riguarda la villa, la citata scheda C1 indica un costo unitario di 1.720 Euro/mq, che comprende il 100% delle 22 voci di costo; conviene, per gli scopi di questa stima, disaggregare tali voci e riaggregarle in tre macro-voci: strutture murarie (44%), impianti (18%) e finiture (38%), alle quali attribuire le rispettive percentuali di deprezzamento.

Con qualche inevitabile approssimazione è, quindi, possibile calcolare come segue il deprezzamento globalmente attribuibile ai fabbricati:

	Incidenza	Deprezzamento	Incidenza deprezzamento
strutture murarie	44%	80%	35,2%
impianti	18%	100%	18%
finiture	38%	100%	38%
Deprezzamento globale fabbricati			91,2%

Per quanto riguarda il parco, la citata scheda I2 indica un costo unitario di 41 Euro/mq; viste le attuali condizioni del parco, per gli scopi di questa stima può essere assunta la medesima percentuale di deprezzamento prima calcolata per i fabbricati, cioè il 91,2%.

Per quanto riguarda il valore del terreno, può essere adottato uno dei valori più cautelativi tra quelli indicati dalla citata tabella V.A.M., pari a 3,20 Euro/mq (Prato).

Riassumendo nel seguente prospetto di calcolo tutte le considerazioni economiche sin qui esposte è possibile calcolare il VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO come "costo di ricostruzione deprezzato" del "valore di riproduzione a nuovo" del fabbricato e del parco.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

	mq		Euro/mq	=	Euro
costi diretti ricostruzione fabbricati (all. 15)	2.660	x	1.720	=	4.575.200
costi diretti realizzazione parco (all. 16)	50.534	x	41	=	<u>2.071.894</u>

ASTE GIUDIZIARIE® totale costi diretti ricostruzione/realizzazione 6.647.094

costi indiretti

onorari dei professionisti	7%	di	6.647.094	=	465.297
spese generali e di amministrazione	2%	di	6.647.094	=	<u>132.942</u>

sommano 7.245.333

utile del produttore	5%	di	7.245.333	=	<u>362.267</u>
----------------------	----	----	-----------	---	----------------

sommano 7.607.600

deprezzamento fabbricati e parco	91,2%	di	7.607.600	=	<u>- 6.938.131</u>
----------------------------------	-------	----	-----------	---	--------------------

sommano 669.469

	mq		Euro/mq	=	
valore del terreno (prato - all. 17)	50.534	x	3,20	=	<u>161.709</u>

sommano 831.178

deprezzamento per mancanza di garanzia contro l'assenza per vizi

pari al:	15%	di	831.178	=	<u>- 124.677</u>
----------	-----	----	---------	---	------------------

sommano 706.501

arrotondabile, per comprendere le particelle 1225, 1226 e 1234, a:

**VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO: Euro 710.000**

**diconsi Euro SETTECENTODIECIMILA / 00**

-O-O-O-O-O-O-

Tanto ritiene il C.T.U. di depositare ad evasione dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata e porgendo deferenti ossequi.

Padova, li 3 agosto 2024

*Luigi Corti*

il C.T.U. - Ing. Luigi Corti



ASTE  
GIUDIZIARIE®