TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare	**N. R.G. 8869/2020**
Giudice	**DOTT. ATTILIO BURTI**
Creditore procedente	[redacted]
Parte esecutata	[redacted]

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO



Esperto Stimatore

MANUELA Arch. CONA, Via Puglie 19/A,

mail: arch.m.cona@gmail.com, cell: 3394652347

Custode Giudiziario

NOME COGNOME indirizzo e-mail e numero di telefono

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

pagina

A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO....3

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA....4

C DIVISIONI IN LOTTI....4

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI....4
D.1LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA 4
D.1.1Proprietà....4
D.1.1.1Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio....5
D.1.2Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita....5
D.1.3Descrizione dei beni....6
D.1.3.1Contesto....6
D.1.3.2Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato....7
descrizione sub 1....8
planimetria catastale....11
descrizione sub 2....12
planimetria catastale....29
schede con foto per ciascuna stanza da pag 14 a pag 27
D.1.3.4Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile 34
D.1.4Situazione urbanistica della zona....37
D.1.5Situazione catastale dell'immobile....38
D.1.6Situazione edilizia dell'immobile....45
D.1.7Stato di occupazione dell'immobile....45
D.1.7.1Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti....45
D.1.7.2Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile....45
D.1.8Vincoli ed oneri giuridici....45
D.1.8.1Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura....45
D.1.8.2Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente....46
D.1.8.3Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili....47
D.1.8.4Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile....47
D.1.9Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali....48
D.1.10Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita....48
D.1.11Immobile in regime di edilizia convenzionata....48
D.1.12Separazione in natura e progetto divisionale 48
D.1.13Valutazione del lotto....48
D.1.13.1Consistenza....49
D.1.13.2Criteri di stima....50
D.1.13.3Stima....52
D.1.13.4Adeguamenti e correzioni della stima....56
D.1.13.5Valore di stima al netto delle decurtazioni....56

EALLEGATI LOTTO UNICO....
E.1Titolo di provenienza del bene....
E.2Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato....
E.3Certificato storico di residenza dell'esecutato....
E.4Stato di famiglia storico....
E.5Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato....
E.6Planimetrie catastali....
E.7Estratto storico del Catasto....
E.8Ispezioni ipotecarie aggiornate....
E.9Certificato di Destinazione Urbanistica....
E.10Titoli Abilitativi....
E.11Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto)....
E.12Fotografie degli interni....
E.13Fotografie degli esterni....
E.14Dati comparativi acquisiti e fonte....

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

A SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	NRG 8869/2020
Lotto	UNICO
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà
Tipologia immobile	VILLA NEGRI, [redacted] DETTA CA' DELL'ORA Villa storica classificata come "Villa Veneta" corte terra/cielo Sup. commerciale mq 1826
Ubicazione	LOCARA, SAN BONIFACIO (VR)- Verona (VR),
Dati catastali	Catasto Fabbricati, Comune di San Bonifacio (VR), Foglio 3 mapp. n°. 409 sub. 1,2,3,4 e 5 C.T. Foglio 3 mapp. 409, 410 e 48
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	***€ € 5.776.369,00***
Stato di occupazione	Abitato da uno degli esecutati
Irregolarità edilizie	Presenti Costi di regolarizzazione € 101.200 per piscina € 516 per scuderia (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € xxx (già scomputati nel Valore di stima al netto delle decurtazioni)
Esistenza di formalità non cancellabili	Vincolo ambientale e Vincolo architettonico
NOTE	



I dati e le valutazioni riportati nella scheda riepilogativa sono riferiti alla data della perizia.

L'interessato all'acquisto è onerato di prendere contatti con il custode giudiziario per la visita dell'immobile e per notizie inerenti lo stato di occupazione del bene.

La sintesi informativa è inserita per riassumere i dati maggiormente significativi, tuttavia non deve essere considerata uno strumento indipendente rispetto alla valutazione completa.

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

B DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA

PROPRIETA', Gli immobili oggetto di relazione sono comproprietà dei fratelli: [redacted]
per la quota di ¼ ciascuno.
[redacted] risultano debitori come da esecuzioni E.I. n. 313/2016 e 492/2016.

C DIVISIONI IN LOTTI

Trattasi della piena proprietà situata nel Comune di San Bonifacio (VR). Dal profondo studio effettuato, delle caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, essendo gli stessi vincolati dalla Soprintendenza Archeologica con provvedimento ministeriale del 09.04.1960, si ritiene necessario al fine di ottenere una migliore commerciabilità, mantenere in un unico lotto di vendita le suddette unità immobiliari, con i relativi accessori e pertinenze che ne determinano anche il pregio.
Questa scelta è dettata dal legame che esiste tra gli immobili facenti parte dell' unità negoziale, ovvero:
Fg. n. 3 mapp.le 409 sub. 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5;
Fg. n. 3 mapp.le 409, 410, 48.
unità negoziale n.1:
Tale lotto comprensivo di Villa e relative pertinenze quali piscina e scuderia ad essa annesse, più Parco antistante anch'esso con vincolo ambientale, si ritiene preferibile mantenerlo nella sua interezza per evitare di creare frazionamento o servitù/diritti non idonee al bene in oggetto.

D DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

D.1 LOTTO 1 – IMMOBILI SITI IN VIA PERAROLO

D.1.1 Proprietà

Passaggi di proprietà nel ventennio

Trascrizione N. RP 4607 del 1960, veniva comunicato al [redacted], il vincolo della Villa ai sensi della L. 1089 del 01.06.1939 dall'allora Soprintendente [redacted]
In data 08.01.1965 mediante atto di compravendita rep. 13226, racc. n. 4275, redatto dal notaio Zordan Nicodemo [redacted] ha acquistato il fabbricato in oggetto dai [redacted]
Si evidenzia inoltre che non vi è menzione nell'atto, riferito al diritto di prelazione da parte delle competenti autorità, alla Soprintendenza, nonostante la notifica al [redacted] del vincolo.
Precedentemente la suddetta Villa era di proprietà [redacted]
DENUNCIA DI SUCCESSIONE *registrata a SOAVE VR- al n. 59 Vol.275 Trascritta a Verona il 27/03/1984 R.G. n.7428- R.P. n.5605, a favore di eredi per legge:*
DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE della [redacted] deceduta a San Bonifacio il 21.12.1982, residente in San Bonifacio.

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

Il marito della de cuius [redacted] aveva rinunciato all'eredità di cui trattasi con atto del notaio Franco Vanzella di San Bonifacio in data 26/03/1983 rep. N. 39.352, registrato a Soave il 29/03/1983 n. 923 vol. 121.
il coniuge [redacted]
recentemente scomparso.
[redacted]
ed i figli:
[redacted]
Non è stata riscontrato atto di accettazione espressa.
Gli immobili oggetto di relazione sono di proprietà dei fratelli:
[redacted] per la quota di ¼ ciascuno.

D.1.1.1 Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

[redacted] hanno contratto matrimonio il giorno tredici del mese di luglio dell'anno 1991 alle ore diciassette e minuti zero nel Comune di PIAZZOLA SUL BRENTA (PD)
Con atto in data 14/10/1998 Rep. n. 82705 a rogito del notaio Fantin Dr. Giannaugusto del distretto notarile di Verona gli [redacted] hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del 2 comma dell'art. 162 del C.C. *"Separazione dei beni".*

[redacted] hanno contratto matrimonio il giorno 16 del mese di LUGLIO 1988 hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del 2 comma dell'art. 162 del C.C. "Separazione dei beni".

In allegato: estratto per riassunto di matrimonio con annotazioni, certificato di stato famiglia.

D.1.2 Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

L'identificazione del lotto:
Catasto fabbricati: Fg. n. 3 mapp.le 409 sub. 1, sub 2, sub 3, sub 4 e 5; catasto terreni: l'attuale indicazione è Fg. n. 3 mapp.le 409, 410, 48.
In data 12.01.2017 sono state soppresse le particelle 68 e 44 e mediante fusione essendo della stessa proprietà, sono state riunite a formare un unica particella n. 409.

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

L'immobile è localizzato nella provincia di Verona, Comune di San Bonifacio, località Locara, Via Perarolo.
La proprietà confina a nord con la particella 408 e 37, ad est con la particella 494, a sud con la strada statale SR 11e ad ovest con la particella 94, 502 e 503.



D.1.3 Descrizione dei beni

D.1.3.1 Contesto

Il compendio è ubicato in zona agricola a 2,7 km dall'uscita Montebello dell'autostrada A4.
La distanza dell'immobile dal centro di San Bonifacio è di circa quattro chilometri. **POSIZIONE GEOGRAFICA -** Lungo la Strada Regionale n. 11, pressoché equidistante dai capoluoghi di provincia di Verona e Vicenza.
Il comune con una densità demografica di circa 22.000 abitanti usufruisce di ogni servizio necessario alla cittadinanza scuole, parchi, supermercati, ufficio postale, etc., comprensivo dell'ospedale, legato al centro riabilitativo di Marzana.

- **PRINCIPALI COLLEGAMENTI STRADALI**

Direttrice est - ovest:

- Autostrada Serenissima A4 (Casello Soave - San Bonifacio)
- Strada Regionale n. 11

Direttrice nord - sud:

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

- Strada Provinciale Padovana
- Strada Provinciale della Val d'Alpone

- **COLLEGAMENTI FERROVIARI**

Linea ferroviaria Milano - Venezia

D.1.3.2 Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato



Facciata di Villa Negri - Cà dell'Ora, posta a sud.

Villa detta "Ca dell'Ora" ha origine nel primo Ottocento, come ricorda la scritta posta sotto al timpano in facciata che riporta la scritta «L'AN IX DE NAPOLEON LE GRAND» (ossia 1813). Costruita dalla nobile [redacted]. Nel 1952 il parco antistante la villa viene dichiarato di interesse pubblico ai sensi della legge n. 1497 del 29 giugno 1939.

Nel 1958 la proprietà fu acquistata dai [redacted] che vi condurranno un intervento di restauro delle facciate e della copertura. Questi interventi sono documentanti negli archivi della Soprintendenza ed in quelli dell'Istituto Ville Venete in quanto, nel 1960, la villa fu dichiarata di interesse particolarmente importante ai sensi della *Legge 1 giugno 1939 n. 1089.*

Tra il 1963 e il 1965 la famiglia [redacted] entrò in possesso del compendio edilizio e, pochi anni più tardi vi realizzò un importante intervento edilizio del quale, però, non si è trovato riscontro negli archivi della Soprintendenza. Tale intervento ha portato alla

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

completa ridistribuzione interna degli spazi della villa, compreso lo spostamento della scala, e la proposizione di nuovi apparati decorativi in stile ottocentesco; apparati realizzati con grande cura e maestria, forse ad imitazione di elementi precedentemente presenti. Contestualmente venne rimodulato completamente il corpo rurale posto sul retro della casa padronale, con la sua trasformazione in spazi residenziali.

Il compendio è stato arricchito inoltre, dalla realizzazione di una scuderia, di una piscina e degli accessori per il suo utilizzo come spogliatoi e bagni.

Fabbricato identificato dal mappale ***n° 409 sub 1 - 2 - 3 - 4 – 5***, del foglio 3 del Comune di San Bonifacio, categoria A/8, costituito dalla Villa Veneta Ca' Dell'Ora e da fabbricati annessi di pertinenza. L'edificio della Villa vera e propria, risulta composto dai due subalterni n.1 e n.2 del mappale n. 409 Fg. N.3.

descrizione con ordine rispetto ai subalterni.

-mappale n. 409 Fg. n.3 sub 1, categoria A/8, classe 1, consistenza 35 vani-

Trattasi della porzione di Villa padronale posta a Sud, costituente la parte facciata sulla strada statale n.11 Padana Superiore.

Essa presenta una superficie di m² 1.240 disposti in parte su due piani fuori terra e, in parte, su 3 piani fuori terra. Al secondo piano ampia terrazza di mq…420 mq circa, e al piano terra due terrazze poste ai lati dell'ingresso principale di 78 mq ciascuna. Le caratteristiche della villa sono contenute nell'allegato TAV. n° 13/6, della seconda variante di P.R.G. –CORTI RURALI-, del 26.09.1998. Trattasi di una scheda tecnica nella quale vengono catalogati e descritti gli edifici di pregio.

Descrizione: " *Edificio di pregevole qualità architettonica, seppure trasformato in più parti da interventi successivi".*

Caratteristiche costruttive e materiali delle strutture verticali in cotto, strutture orizzontali in legno e copertura in laterizio. La porzione individuata come "androne", che funge da collegamento fra il sub 1 ed il sub 2, presenta alcuni particolari architettonici : Quattro alte colonne cilindriche in pietra con soprastanti capitelli e sottostanti basamenti in marmo lucidato; pavimenti lavorati in diagonale alternato a fasce di granito rosso finemente lavorati e lucidati; contorni delle porte in pietra, essenza delle porte in legno noce scuro.

Sui due fianchi lato est e lato ovest, ampie vetrate costituite da intelaiatura metallica a sostegno di un ampio arco centrale; i soffitti sono costituiti da

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

travature lignee a vista. Gli interni del sub 1- piano terra ed esterni- La parte della villa posta più a Sud rivolta verso la strada statale, ha rivestimenti in marmo, soprattutto nel salone principale e paramenti murari verticali. Le scale che portano al piano superiore sono dotate di un parapetto in fusione finemente lavorato con forme sinuose. In questa parte di villa vi sono soffitti particolarmente decorati con stucchi e richiami geometrici vari.

Sulla facciata Sud della Villa, al piano primo è presente una grande loggia con colonne in marmo ioniche posizionate su di un alto plinto,. A sorreggere l'architrave decorato ed il frontone modanato, il cui soffitto risulta inoltre, affrescato.

Le colonnine a parapetto che completano il prospetto sono probabilmente in tufo. La facciata risulta comunque recentemente rimaneggiata con lavorazioni delle pietre,soprattutto nella balaustra, lavorate con materiali diversi della loggia. La facciata è rivestita in pietra bianca e lo stesso materiale è stato usato per i contorni delle porte, i davanzali e le balaustre delle terrazze laterali.

Altri e numerosi sono i dettagli interni presenti al piano terra, più chiaramente individuabili dalle foto possono essere così descritti: nel salone principale, posto a sud, vi sono quattro colonne monolitiche in marmo con capitelli e basi in marmo lavorato e lucidate, pavimentazioni in marmi policromi con disegni geometrici, intarsi, scudi e composizioni bucoliche. Nel salone centrale inoltre la pavimentazione è a scacchiera bicromatica in marmo lucido. Porte interne in legno, alcune scorrevoli in legno laccato, lavorate anch'esse con la presenza inoltre di contorni lapidei.

Nel locale studio vi è un bellissimo camino in marmo rosso Verona, con belle venature bianche. I soffitti sono in parte a cassettoni, decorati con stucchi dorati, cornici, disegni e dipinti. Le pareti sono rivestite con carta da parati che in alcuni punti però, risulta danneggiata dal passare del tempo. Anche nelle pareti numerose sono le cornici presenti.

Le porte e le finestre esterne sono in legno, al piano primo vi sono gli oscuranti in legno, che necessitano di restauro, infatti sono molto danneggiati; al piano terra invece vi sono dei recenti avvolgibili, mimetizzati dalle inferiate di bella lavorazione.

Gli interni del sub 1- piano mezzanino-

Il piano mezzanino (catastalmente primo) si raggiunge salendo la scala con balaustra e pianerottolo in marmo, avente un parapetto costituito da una fusione di bronzo a forme floreali sinuose, corrimano in legno curvato.

Il salone funge da disimpegno nella zona notte, anche qui il pavimento è in marmo, lavorato con fasce laterali mentre la pavimentazione delle camere è in legno di essenze varie con disegni geometrici. Le porte interne sono in legno, dal pianerottolo del vano scale ci si sporge nel salone sottottostante, mediante

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

una bella balaustra in marmo bianco lucido. I servizi igienici collegati alle stanze da letto non presentano invece una ricerca dei materiali, ma risultano invece in ceramica. Sul lato destro dove è presente la stireria è stato modificato il guardaroba per ottenere lo spazio di installazione di una sauna.

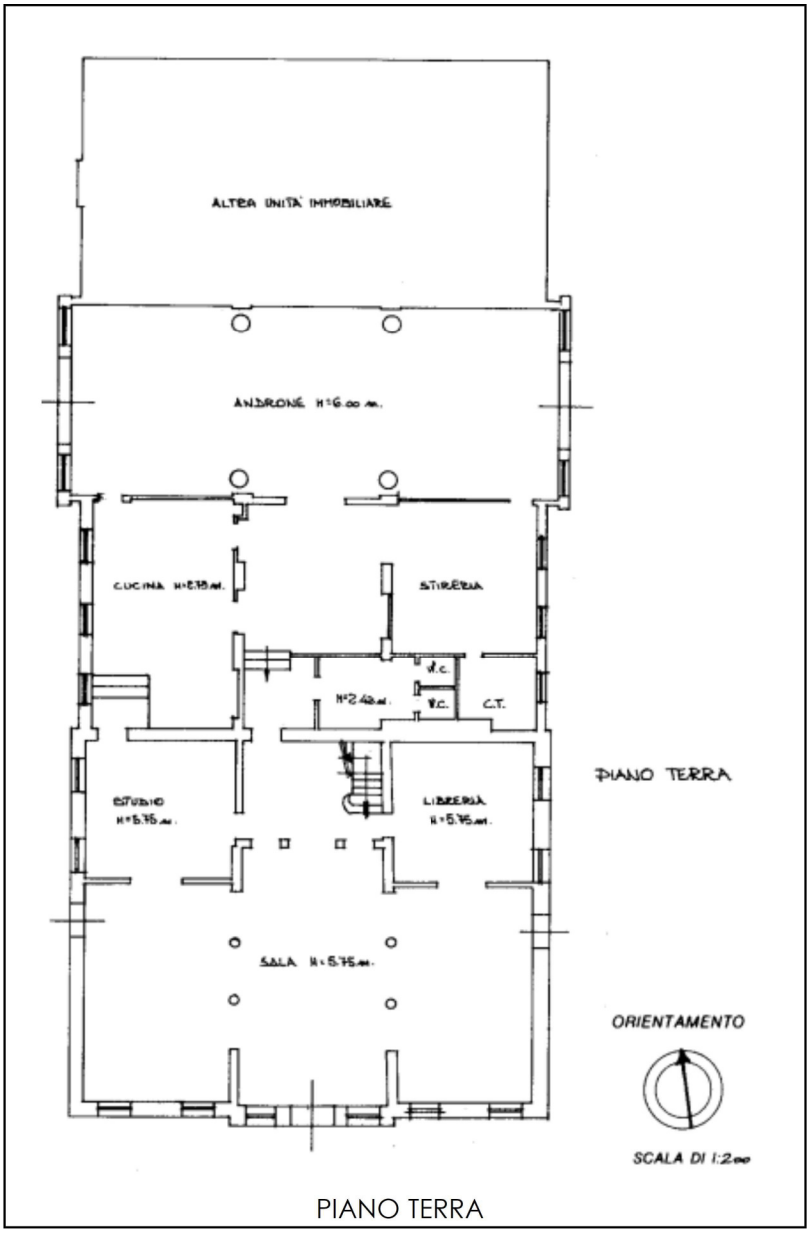
Gli interni del sub 1- piano secondo-

Molti dettaglio del piano terra sono stati riproposti al piano primo, mantenendo una certa continuità di lettura. La pavimentazione del salone che affaccia sul loggiato è in seminato alla veneziana, con cromie di colori diversi. Soffitti con travi lignee intervallate da cassettoni con decori in gesso. Le pareti sono rivestite con carta da parati colorata. Dal salone si accede alla loggia mediante un' ampia vetrata con un bel cancello in ferro battuto finemente lavorato. Anche le stanze da letto risultano molto lavorate nelle pareti e nei contorni delle finestre e delle porte mediante cornici in gesso. Le pavimentazioni con legni di essenze varie, presentano anche lavorazioni diverse a seconda della camera. Le porte in legno laccato hanno belle maniglie in fusione di bronzo, con pannelli sopra-porta decorati a rilievo.

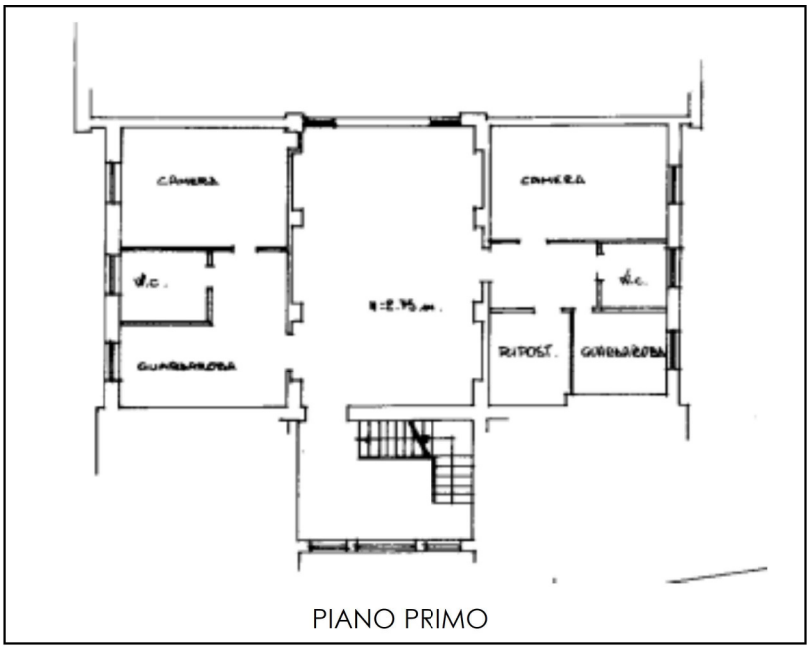
La porzione di villa rivolta a nord è a due piani fuori terra, alla cui sommità è presente un ampio terrazzo piano, accessibile dal corpo principale della villa , dal piano secondo. Questa terrazza di più di 400 mq di superficie, affaccia a nord e prospetta sull'autorimessa, sulla piscina e sulla scuderia. Ha una grande balaustra, che interrotta a tratti, è presente in tutto il perimetro; la pavimentazione è costituita da getto di cemento con ghiaia soprastante, due fasce lastricate sono poste ortogonalmente a fungere da camminamenti. Sono presenti alcuni elementi tecnici come: impianti di aria condizionata.

Planimetria catastale Fg 3 part. 409, sub 1

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

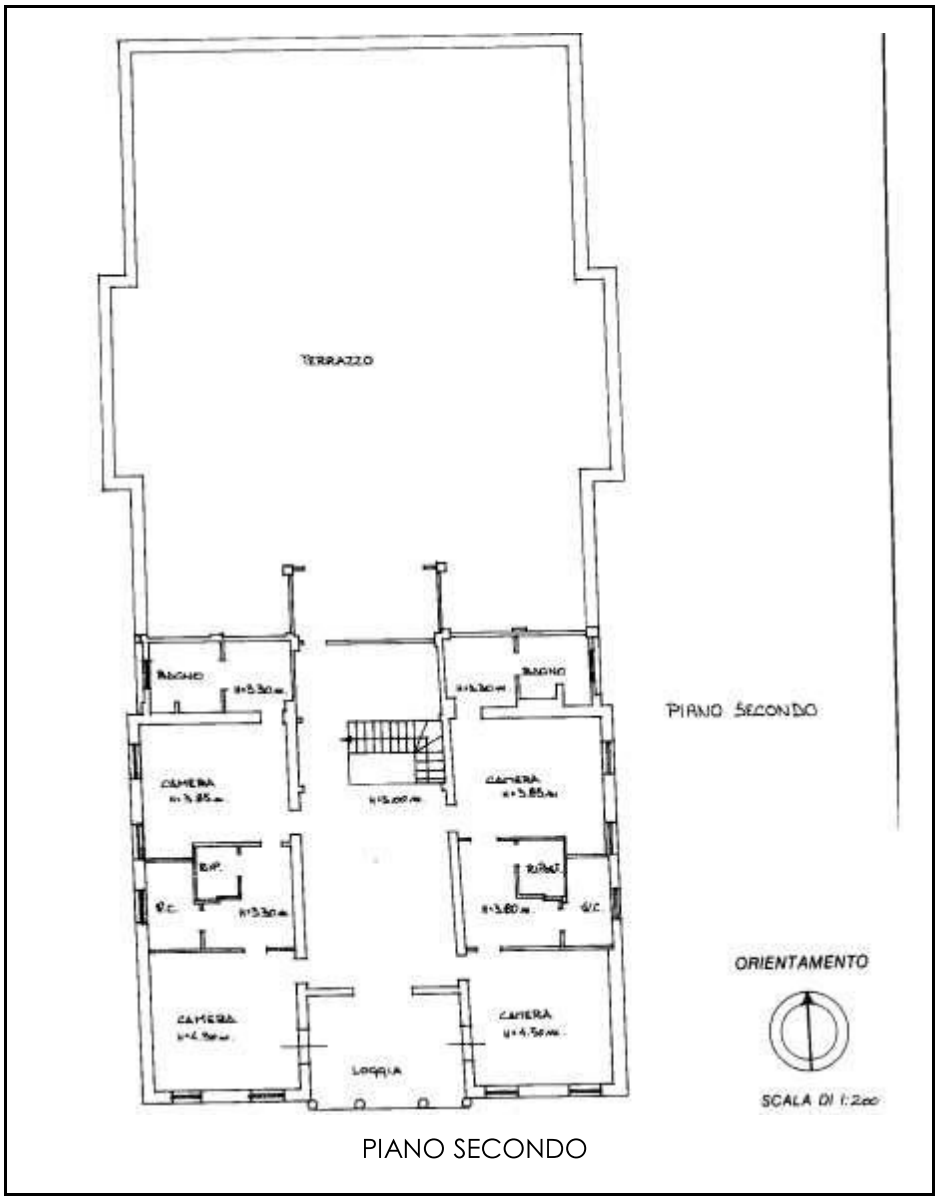


PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f



PIANO SECONDO

Rivolta invece a Nord, vi è l'altra porzione della villa identificata catastalmente con.:

-mappale n. 409 Fg. n.3 sub 2, categ. A/8, classe 1consistenza 10 vani-

Il subalterno due, al quale si accede sia dall'androne prima descritto, sia da ingressi indipendenti verso nord, è stato oggetto di recente ristrutturazione, (come più volte sottolineato).

Essa presenta una superficie di m² 355,90 disposti su 2 piani fuori terra, con soprastante una parte della terrazza facente parte del sub. 1.

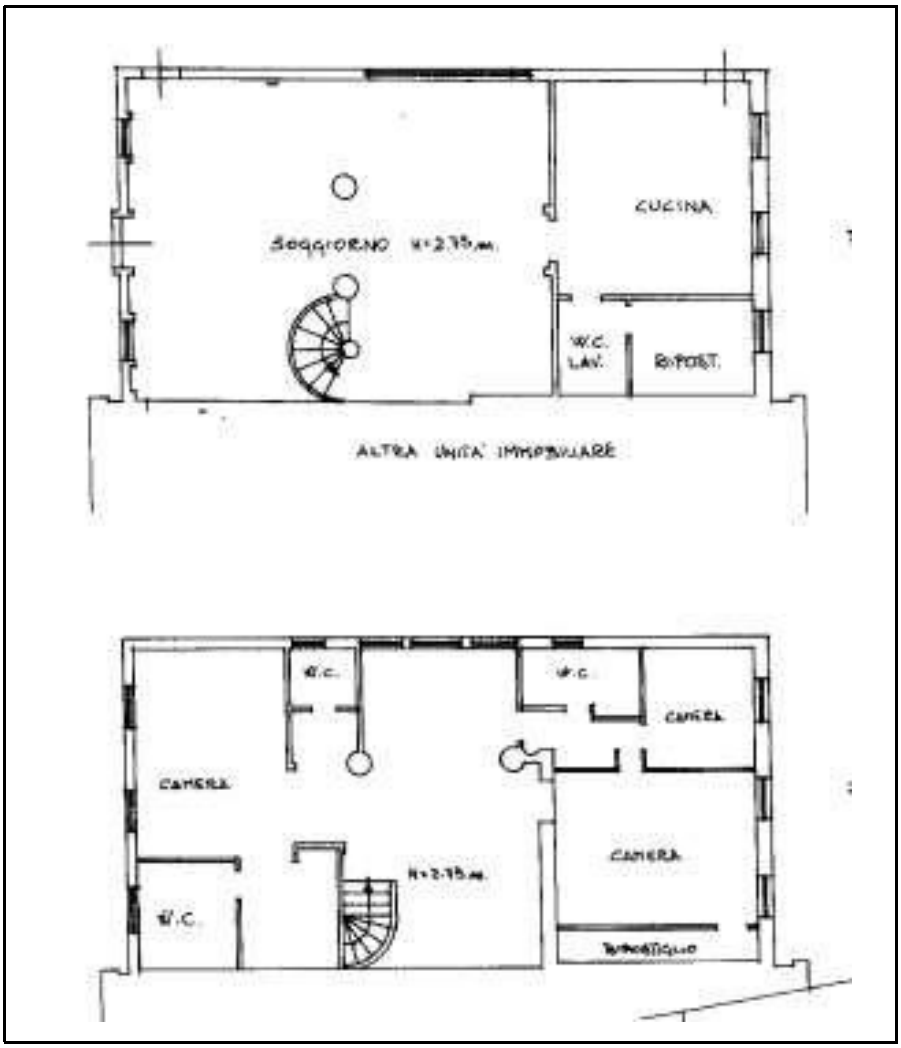
Questa porzione di villa internamente presenta le seguenti caratteristiche: l'ingresso avviene nell' ampia zona soggiorno, dove sono presenti n° 2 colonne in marmo rosa lucido, con capitelli; il soffitto ha travi in legno bianco, lavorazione sottoassito a cassettoni color rosa con decori metallici; la pavimentazione è in marmo bicromatico lucido, con fascia monocromatica perimetrale, con al centro degli intarsi. Mediante una scala del tipo "a chiocciola" (senza parapetto)-la pedata- è in seminato, mentre sempre in marmo rosa come le colonne -le

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

alzate-, si accede invece al primo piano. La cucina ha un grande camino che domina la parete nord, la

pavimentazione è in ceramica e la porta in legno d'accesso alla cucina è scorrevole dentro la parete. Il pavimento invece della zona notte collocata al primo piano è del tipo seminato alla veneziana, color ocra nel disimpegno-salone di arrivo della scala, mentre nelle camere da letto è a listelli lignei lavorati a formare disegni geometrici. I servizi igienici sono rivestiti e pavimentati in ceramica e completi di ogni accessorio; è presente anche una vasca idromassaggio. Alcune porte sono in cristallo satinato. L'unità immobiliare si presenta con finiture di pregio, in particolare al piano terra dove sono presenti stucchi e cornici in prossimità del soffitto e sull'architrave posta sopra le due colonne. Le foto contenute nell'allegato, documentano lo stato e le finiture dell'unità immobiliare oggetto di descrizione.

Planimetria catastale Fg 3 part. 409, sub 2



PIANO TERRA E PRIMO SUB 2

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

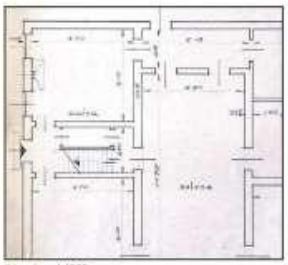
SCHEDE DELLE SINGOLE STANZE

CON CONFRONTO TRA LO STATO ATTUALE E RILIEVO 1960 E DESCRIZIONE

A_0.01

PIANO TERRA
VILLA





Il locale nel 1960.



Il locale nello stato attuale.

Il locale, oggi adibito a studio a seguito dell'intervento operato tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento, è stato ricavato all'interno dello spazio precedentemente riservato alla cucina. La dimensione odierna è simile a quella riscontrata nel rilievo della villa eseguito nel 1960.
Non si è riscontrata alcuna ulteriore documentazione di come potesse presentarsi il locale prima della suddetta trasformazione.

La sala non presenta decorazioni di rilievo. Le pareti sono rivestite da carta da parati con un motivo che richiama l'Ottocento, mentre sul soffitto è presente un motivo geometrico a rilievo in stucco composto da quadrati completati dalle diagonali. La pavimentazione è realizzata con mattonelle in ceramica tipiche degli anni '60-'70 del Novecento.



Generale del locale (A_0.01).



Generale del locale (A_0.01).



Generale del locale (A_0.01).



Particolare del soffitto.

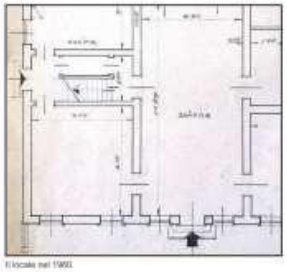


Particolare della pavimentazione.

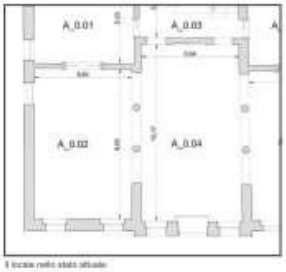
A_0.02

PIANO TERRA
VILLA





Il locale nel 1960.



Il locale nello stato attuale.

La grande sala da pranzo è stata ricavata dalla demolizione del precedente vano scala e dall'unione di questo spazio con la sala esistente posta nell'angolo sud-ovest. Intervento avvenuto durante la trasformazione attuata tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento.
Non si è riscontrata alcuna ulteriore documentazione di come potesse presentarsi il locale prima della suddetta trasformazione.

La sala si presenta riccamente decorata, in particolare nel soffitto e nella fascia a chiusura superiore delle pareti. Sul soffitto, inseriti in una cornice modanata, sono presenti nove riquadri, due raffiguranti la battaglia del ponte di Arcole (1796), uno con la facciata della villa, uno con l'abbazia di Villanova, quattro con panoplie con spade ed alabarde, un riquadro centrale con ovale a raggiera.

Tutte queste decorazioni, realizzate con grande precisione e maestria, sono relative all'intervento degli anni '60-'70. Si può comunque ipotizzare che alcuni elementi decorativi siano stati mantenuti dalla precedente impostazione, oppure semplicemente presi quale riferimento stilistico.



Generale del locale (A_0.02).



Particolare del soffitto.



Particolare del soffitto.

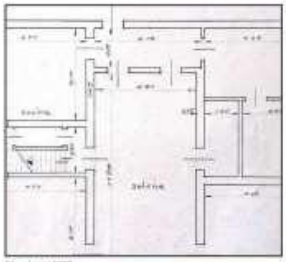


Particolare del soffitto.



Particolare del soffitto.

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f



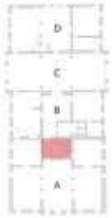
Il locale nel 1960.



Il locale nello stato attuale.

A_0.03

PIANO TERRA
VILLA



L'attuale vano scale è frutto dell'intervento realizzato tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento che ha comportato la rimozione della scala precedente ubicata sul lato ovest della villa.
Non si è riscontrata alcuna ulteriore documentazione di come potesse presentarsi il locale prima della suddetta trasformazione.

Realizzata completamente ex novo, la scalinata presenta una ringhiera in tubolari metallici arricchiti da elementi decorativi forse relazionati al precedente vano scale.
I soffitti sono adornati da riquadri con cornici in stucco, mentre la pavimentazione è realizzata in battuto con al centro un elemento decorativo composto da una doppia cornice concentrica di tono scuro all'interno della quale sono inseriti dei cuori rossi.



Generale del locale (A_0.03).



Generale del locale (A_0.03).



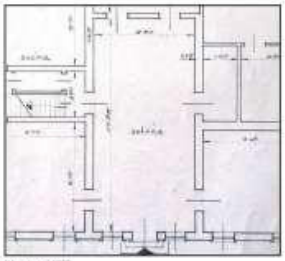
Generale del locale (A_0.03).



Particolare della scala.



Particolare della pavimentazione.



Il locale nel 1960.



Il locale nello stato attuale.

A_0.04

PIANO TERRA
VILLA



L'attuale sala è stata realizzata a seguito dell'intervento voluto tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento. In questa occasione, infatti, è stato ridotto il grande salone precedentemente esistente a seguito dell'inserimento del nuovo vano scala. Non si è riscontrata alcuna ulteriore documentazione di come potesse presentarsi il locale prima della suddetta trasformazione.

Dal confronto con la planimetria riscontrata nel rilievo della villa eseguito nel 1960, si nota come le pareti laterali del salone siano state demolite e sostituite da alte colonne con capitelli ionici.
La sala si presenta riccamente decorata, in particolare nel soffitto e nella fascia a chiusura superiore delle pareti. Sul soffitto è presente una cornice perimetrale a greca e un ampio riquadro centrale decorato con stucchi. Sulle fasce laterali, sostenute dalle colonne, all'interno di stucchi decorati si ritrovano i ritratti di personaggi legati all'Impero Napoleonico.
Nella pavimentazione, realizzata da mattonelle in pietra, sono inseriti due stemmi araldici che non sembrano aver alcun riferimento con i passati proprietari della villa.

Tutte queste decorazioni, realizzate con grande precisione e maestria, sono relative all'intervento degli anni '60-'70. Si può comunque ipotizzare che alcuni elementi decorativi siano stati mantenuti dalla precedente impostazione, oppure semplicemente presi quale riferimento stilistico.



Generale del locale (A_0.04).



Generale del locale (A_0.04).



Generale del soffitto.

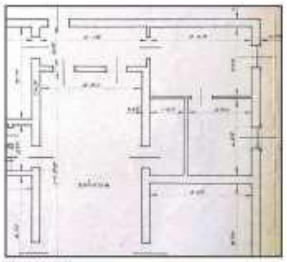


Particolare della cornice del soffitto.



Particolare della pavimentazione.

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f



Il locale nel 1960.



Il locale nello stato attuale.

A_0.05

PIANO TERRA
VILLA



L'attuale sala è stata realizzata a seguito dell'intervento voluto tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento. In questa occasione, infatti, come dimostra il confronto con la planimetria riscontrata nel rilievo della villa eseguito nel 1960, è stata completamente modificata la dimensione del precedente locale che appariva più piccolo e, probabilmente, ad uso accessorio.
Non si è riscontrata alcuna ulteriore documentazione di come potesse presentarsi il locale prima della suddetta trasformazione.

La sala si presenta come una delle più decorate della villa, in particolare nel soffitto. Qui, in posizione centrale, è presente una elaborata decorazione circolare a raggiera con elementi in stucco dorati inscritta in una fascia a greca a sua volta serrata da mensoline con foglia. La fascia di chiusura superiore delle pareti presenta festoni in stucco dorati.

Tutte queste decorazioni, realizzate con grande precisione e maestria, sono relative all'intervento degli anni '60-'70. Si può comunque ipotizzare che alcuni elementi decorativi siano stati mantenuti dalla precedente impostazione, oppure semplicemente presi quale riferimento stilistico.



Generale del locale (A_0.05).



Generale del locale (A_0.03).



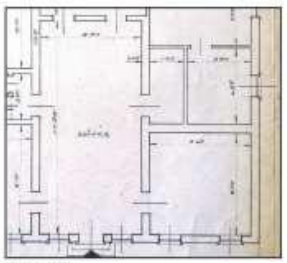
Generale del soffitto.



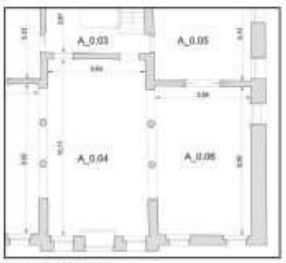
Particolare del soffitto.



Particolare della pavimentazione.



Il locale nel 1960.



Il locale nello stato attuale.

A_0.06

PIANO TERRA
VILLA



L'attuale sala è stata realizzata a seguito dell'intervento voluto tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento. In questa occasione, infatti, come dimostra il confronto con la planimetria riscontrata nel rilievo della villa eseguito nel 1960, è stata completamente modificata la dimensione del precedente locale che appariva più ridotto.
Non si è riscontrata alcuna ulteriore documentazione di come potesse presentarsi il locale prima della suddetta trasformazione. Si segnala però che, secondo la relazione del geom. Bignotto, in questa sala doveva trovarsi "un affresco a soffitto".

La sala si presenta riccamente decorata, in particolare nel soffitto e nella fascia a chiusura superiore delle pareti. Sul soffitto, inseriti in una cornice modanata, sono presenti nove riquadri: tutti, ad esclusione di quello centrale, raffiguranti delle panoplie con spade ed elaborate tra le quali si riconosce l'aquila imperiale e la N di Napoleone adornata da alloro, così come presente sulle monete del Primo Impero.

Tutte queste decorazioni, realizzate con grande precisione e maestria, sono relative all'intervento degli anni '60-'70. Si può comunque ipotizzare che alcuni elementi decorativi siano stati mantenuti dalla precedente impostazione, oppure semplicemente presi quale riferimento stilistico.



Generale del locale (A_0.06).



Particolare di un capitello.



Particolare del soffitto.



Particolare del soffitto.



Particolare del soffitto.

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

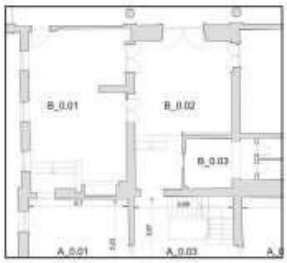
B_0.01

PIANO TERRA
CORPO ACCESSORIO





Il locale nel 1960. Spazio non rilevato



Il locale nello stato attuale



Generale del locale (B_0.01)

Il grande locale ad uso cucina è stato realizzato completamente ex novo a seguito dell'intervento edilizio voluto tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento. Questo fu edificato sul sedime del corpo rurale posto sul retro della villa, del quale oggi non rimane più alcuna traccia.

Le travi del solaio appaiono in calcestruzzo armato rivestite di legno; la pavimentazione è in mattonelle di ceramica tipiche del periodo.



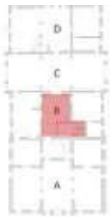
Particolare del soffitto

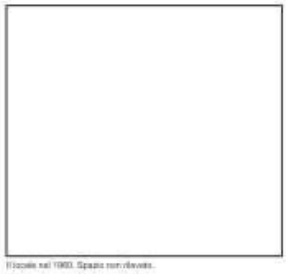


Particolare della pavimentazione

B_0.02
B_0.03

PIANO TERRA
CORPO ACCESSORIO





Il locale nel 1960. Spazio non rilevato.



Il locale nello stato attuale



Generale del locale (B_0.02)

I locali ad uso soggiorno (B_0.02) ed a servizi igienici (B_0.03) sono stati realizzati completamente ex novo a seguito dell'intervento edilizio voluto tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento. Questi furono edificati sul sedime del corpo rurale posto sul retro della villa, del quale oggi non rimane più alcuna traccia.

Il solaio è probabilmente realizzato con travi in calcestruzzo armato sulle quali è posto un controsoffitto con finitura ad intonaco; la pavimentazione è in mattonelle di ceramica tipiche del periodo.

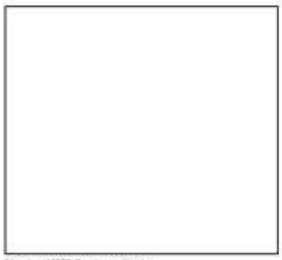


Generale del locale (B_0.02)



Generale del locale ad uso servizi igienici (B_0.03)

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f



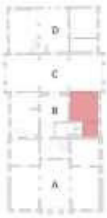
Il locale nel 1900. Spazio non rilevato.



Il locale nello stato attuale.

B_0.04
B_0.05

PIANO TERRA
CORPO ACCESSORIO



I locali ad uso servizi accessori (B_0.04) e centrale termica (B_0.05) sono stati realizzati completamente ex novo a seguito dell'intervento edilizio voluto tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento. Questi furono edificati sul sedime del corpo rurale posto sul retro della villa, del quale oggi non rimane più alcuna traccia.

Il solaio è realizzato con travi in calcestruzzo armato a vista; la pavimentazione è in mattonelle di ceramica tipiche del periodo.



Generale del locale (B_0.04)



Generale del locale (B_0.04)



Generale del solaio



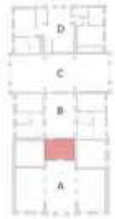
Il locale nel 1900. Spazio non rilevato.



Il locale nello stato attuale.

A_1.01

PIANO PRIMO
VILLA



A seguito dei lavori intrapresi tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento si venne a creare un nuovo livello tra il piano terra ed il piano primo che, all'interno del sedime della villa, si ritrova solamente nel vano scala. Questo presenta un affaccio con balaustra rivolto al salone centrale del piano terra.

Realizzata completamente ex novo, la scalinata presenta una ringhiera in tubolari metallici arricchiti da elementi decorativi forse relazionati al precedente vano scala.
La parete rivolta al salone del piano terra evidenzia una fascia decorata con festoni a stucco dorati, il soffitto è adornato da riquadri con cornici in stucco e ovali con all'interno raffigurati putti con corone floreali; la pavimentazione è in pietra.



Generale del locale (A_1.01)



Generale del locale (A_1.01)



Particolare della scala



Particolare della scala



Particolare del soffitto

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f



Il locale nel 1960. Spazio non rilevato.



Il locale nello stato attuale.

B_1.01
B_1.02

PIANO PRIMO
CORPO ACCESSORIO



I locali ad uso camera (B_1.01) ed a guardaroba (B_1.02) sono stati realizzati completamente ex novo a seguito dell'intervento edilizio voluto tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento. Questi furono edificati sul sedime del corpo rurale posto sul retro della villa, del quale oggi non rimane più alcuna traccia.

In entrambi i locali il solaio è probabilmente realizzato con travi in calcestruzzo armato sulle quali è posto un controsoffitto con finitura ad intonaco; la pavimentazione è composta da listelli lignei disposti a quadrato. Non è presente alcuna decorazione.

Il bagno, inserito tra le due stanze, è rivestito da mattonelle policrome in ceramica sempre degli anni Sessanta/Settanta del Novecento.



Generale del locale (B_1.01)



Generale del locale (B_1.01)



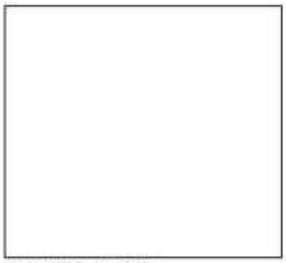
Generale del locale (B_1.02)



Generale del locale ad uso servizi igienici



Particolare della pavimentazione



Il locale nel 1960. Spazio non rilevato.



Il locale nello stato attuale.

B_1.03

PIANO PRIMO
CORPO ACCESSORIO



Il locale posto in posizione centrale è stato realizzato completamente ex novo a seguito dell'intervento edilizio voluto tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento. Questo fu edificato sul sedime del corpo rurale posto sul retro della villa, del quale oggi non rimane più alcuna traccia.

Nella sala il solaio è probabilmente realizzato con travi in calcestruzzo armato sulle quali è posto un controsoffitto con finitura ad intonaco; in posizione centrale è inserito un lucernario realizzato in vetro cemento che prenda luce dal locale B_2.04 situato al piano superiore. La pavimentazione è composta da mattonelle in pietra. Non è presente alcuna decorazione.



Generale del locale (B_P103)

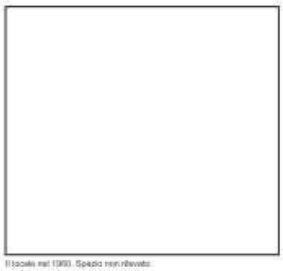


Generale del locale (B_1.03)



Particolare della pavimentazione

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f



Il locale nel 1980. Spazio non rilevato



Il locale nello stato attuale

B_1.04
B_1.05

PIANO PRIMO
CORPO ACCESSORIO



I locali ad uso camera (B_1.04) ed a guardaroba con servizi igienici (B_1.05) sono stati realizzati completamente ex novo a seguito dell'intervento edilizio voluto tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento. Quasi furono edificati sul sedime del corpo rurale posto sul retro della villa, del quale oggi non rimane più alcuna traccia.
Lo spazio identificato originariamente come ripostiglio è stato trasformato in una sauna.

In entrambi i locali il solaio è probabilmente realizzato con travi in calcestruzzo armato sulle quali è posto un controsoffitto con finitura ad intonaco; la pavimentazione è composta da listelli lignei disposti a quadrato. Non è presente alcuna decorazione.

Il bagno, inserito tra le due stanze, è rivestito da mattonelle policrome in ceramica sempre degli anni Sessanta/Settanta del Novecento.



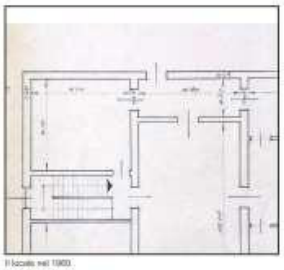
Generale del locale (B_1.04)



Generale del locale (B_1.04)



Generale del locale (B_1.05)



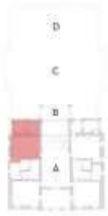
Il locale nel 1980



Il locale nello stato attuale

B_2.01
A_2.01

PIANO SECONDO
CORPO ACCESSORIO
VILLA



L'attuale locale ad uso camera (A_2.01) è stato ricavato all'interno del sedime della villa, mantenendo delle dimensioni simili allo spazio precedente; diversamente il locale ad uso servizi igienici (B_2.01) collegato alla camera è stato realizzato completamente ex novo a seguito della demolizione del corpo rurale posto sul retro dell'edificio padronale. Entrambe le trasformazioni sono relative all'intervento voluto tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento. Non si è riscontrata alcuna ulteriore documentazione di come potesse presentarsi il locale prima della suddetta trasformazione.

La camera presenta un solaio con travi in calcestruzzo armato rivestito di intonaco sul quale, in posizione centrale, è inserito un rosone decorato con stucchi policromi. Simili stucchi si ritrovano anche nella fascia a chiusura superiore della parete, dove teste femminili sono alternate a composizioni a girali. La pavimentazione è composta da listelli lignei disposti a quadrato.

Le decorazioni, realizzate con grande precisione e maestria, sono relative all'intervento degli anni '60-'70. Si può comunque ipotizzare che alcuni elementi decorativi siano stati mantenuti dalla precedente impostazione, oppure semplicemente presi quale riferimento stilistico.

Il bagno è rivestito da mattonelle policrome in ceramica sempre degli anni '60/'70 del Novecento.



Generale del locale (A_2.01)



Particolare del fregio a parete



Particolare del soffitto

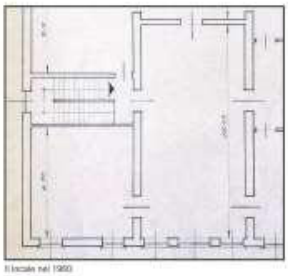


Particolare del locale di accesso ai servizi igienici



Generale del locale ad uso servizi igienici (B_2.01)

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f



Il locale nel 1980



Il locale nello stato attuale.

A_2.02
A_2.03

PIANO SECONDO
VILLA



L'attuale locale ad uso camera (A_2.02) è stato ricavato all'interno del sedime della villa, riducendo le dimensioni dello spazio precedente. Il locale ad uso servizi igienici (A_2.03) collegato alla camera è stato realizzato completamente ex novo a seguito della demolizione del vano scala precedente. Entrambe le trasformazioni sono relative all'intervento voluto tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento. Non si è riscontrata alcuna ulteriore documentazione di come potesse presentarsi il locale prima della suddetta trasformazione.

Il solaio della camera appare realizzato con travi in calcestruzzo armato rivestite da pannelli lignei decorati con motivi floreali. La fascia a chiusura superiore della parete presenta una semplice decorazione a dentelli dorati. Le pareti sono rivestite con carta da parati e cornici in stucco dorate. La pavimentazione è composta da listelli lignei disposti a quadrato.

Le decorazioni, realizzate con grande precisione e maestria, sono relative all'intervento degli anni '60-'70. Si può comunque ipotizzare che alcuni elementi decorativi siano stati mantenuti dalla precedente impostazione, oppure semplicemente presi quale riferimento stilistico.

Il bagno è rivestito da mattonelle policrome in ceramica sempre degli anni '60/'70 del Novecento.



Generale del locale (A_2.02).



Particolare della decorazione a parete.



Generale del soffitto.



Particolare del soffitto.

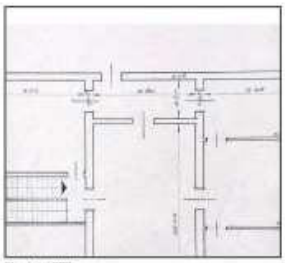


Generale del locale ad uso servizi igienici (A_2.03).

B_2.02
A_2.04

PIANO SECONDO
CORPO ACCESSORIO
VILLA





Il locale nel 1980



Il locale nello stato attuale.

Il nuovo vano scala (A_2.04) è stato inserito andando a modificare il grande salone precedentemente presente, affiancato a questo, molto al retro della villa, è stato realizzato ex novo un salottino (B_2.02) sul sedime del corpo rurale. Entrambe le trasformazioni sono relative all'intervento voluto tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento. Non si è riscontrata alcuna ulteriore documentazione di come potesse presentarsi il salone prima della suddetta trasformazione.

Il soffitto dei locali è decorato da cassettoni, abbelliti da cornici dorate e rosette, realizzati in stucco. Sulle pareti sono presenti delle paraste scanalate intervallate da riquadri, sempre in stucco, all'interno dei quali sono alloggiate delle tele. La pavimentazione del vano scala è in pietra; quella del salottino in battuto.

Le decorazioni, realizzate con grande precisione e maestria, sono relative all'intervento degli anni '60-'70. Si può comunque ipotizzare che alcuni elementi decorativi siano stati mantenuti dalla precedente impostazione, oppure semplicemente presi quale riferimento stilistico.



Generale del locale (A_2.04; B_2.02).



Generale del locale (A_2.04).



Generale della scala.

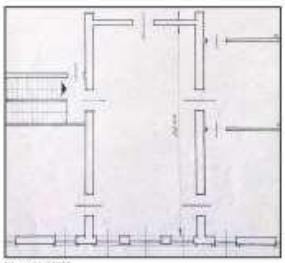


Generale del soffitto.



Particolare del soffitto.

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f



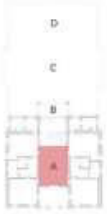
Il locale nel 1980.



Il locale nello stato attuale.

A_2.05

PIANO SECONDO
VILLA



L'attuale salone è il risultato della riduzione dell'originale spazio che si estendeva per tutta la profondità della villa fino a giungere alle ampie aperture con colonne. Anche la loggia è stata inserita durante questo intervento; infatti la documentazione storica (fotografia del 1912) ci presenta le grandi aperture chiuse da infissi lignei con vetri e tapparelle. Entrambe le trasformazioni sono relative all'intervento voluto tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento. Non si è riscontrata alcuna ulteriore documentazione di come potesse presentarsi il salone prima della suddetta trasformazione.

Il solaio appare realizzato con travi in calcestruzzo armato rivestite da pannelli lignei non decorati; all'interno di alcune travi si trova il sistema di condizionamento. La fascia a chiusura superiore della parete presenta una semplice fascia modanata in stucco. Le pareti sono rivestite con carta da parati, mentre i sovrapposta presentano riquadri con cornici in stucco dorate. La pavimentazione è composta da battuto policromo con al centro un disegno floreale stilizzato.

Le decorazioni, realizzate con grande precisione e maestria, sono relative all'intervento degli anni '60-'70. Si può comunque ipotizzare che alcuni elementi decorativi siano stati mantenuti dalla precedente impostazione, oppure semplicemente presi quale riferimento stilistico.



Generale del locale (A_2.05).



Generale del locale (A_2.05).



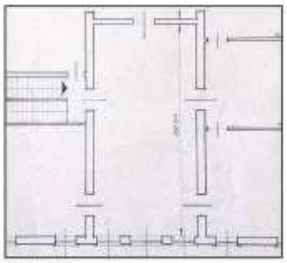
Particolare della parete.



Particolare del soffitto.



Particolare della pavimentazione.



Il locale nel 1980.



Il locale nello stato attuale.

A_2.06

PIANO SECONDO
VILLA



L'attuale loggiato è stato inserito andando a ridurre lo spazio del grande salone originale che prima arrivava a chiusura con le grandi aperture con colonne. Infatti la documentazione storica (fotografia del 1912) ci presenta le grandi aperture chiuse da infissi lignei con vetri e tapparelle. Di conseguenza, la parete di chiusura risulta un inserimento recente. Questa trasformazione è relativa all'intervento voluto tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento. Non si è riscontrata alcuna documentazione di come potesse presentarsi il salone prima della suddetta trasformazione.

Incerta rimane la datazione della decorazione sulla volta dell'attuale loggiato. Una decorazione che per soggetto e tipologia sembrerebbe coeva con l'impostazione ottocentesca della villa, ma la sua impostazione architettonica non concorda con la documentazione storica riscontrata.
Nonostante il pessimo stato di conservazione si osservano quattro composizioni con personaggi adagiati su delle nuvole; alcuni sono intenti a banchettare con l'uva, altri a suonare un corno.

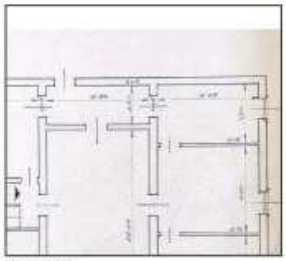


Generale del locale (A_2.06).



Generale della volta decorata.

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f



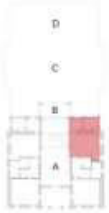
Il locale nel 1900.



Il locale nello stato attuale.

B_2.03
A_2.07

PIANO SECONDO
CORPO ACCESSORIO
VILLA



L'attuale locale ad uso camera (A_2.07) è stato ricavato all'interno del sedime della villa, ampliando le dimensioni dello spazio precedente, diversamente il locale ad uso servizi igienici (B_2.03) collegato alla camera è stato realizzato completamente ex novo a seguito della demolizione del corpo rurale posto sul retro dell'edificio padronale. Entrambe le trasformazioni sono relative all'intervento voluto tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento. Non si è riscontrata alcuna ulteriore documentazione di come potesse presentarsi il locale prima della suddetta trasformazione.

La camera presenta un solaio con travi in calcestruzzo armato rivestito di intonaco sul quale, in posizione centrale, è inserito un rosone decorato con stucchi policromi. Simili stucchi si ritrovano anche nella fascia a chiusura superiore della parete, dove sono rappresentate delle composizioni a girali. La pavimentazione è composta da listelli lignei disposti a quadrato.

Le decorazioni, realizzate con grande precisione e maestria, sono relative all'intervento degli anni '60-'70. Si può comunque ipotizzare che alcuni elementi decorativi siano stati mantenuti dalla precedente impostazione, oppure semplicemente presi quale riferimento stilistico.

Il bagno è rivestito da mattonelle policrome in ceramica sempre degli anni '60/'70 del Novecento.



Generale del locale (A_2.07)



Generale del soffitto.



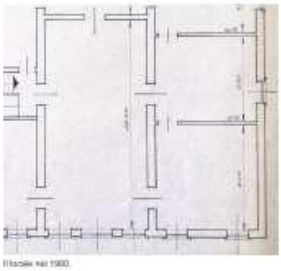
Particolare del soffitto.



Particolare del fregio a parete.



Generale del locale ad uso servizi igienici (B_2.03).



Il locale nel 1900.



Il locale nello stato attuale.

A_2.08
A_2.09

PIANO SECONDO
VILLA



L'attuale locale ad uso camera (A_2.09) è stato ricavato all'interno del sedime della villa, ampliando leggermente le dimensioni dello spazio precedente, il locale ad uso servizi igienici (A_2.08) collegato alla camera è stato realizzato completamente ex novo nello spazio compreso con la camera limitrofa (A_2.07). Entrambe le trasformazioni sono relative all'intervento voluto tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento. Non si è riscontrata alcuna ulteriore documentazione di come potesse presentarsi il locale prima della suddetta trasformazione.

Il solaio della camera appare realizzato con travi in calcestruzzo armato rivestite da pannelli lignei non decorati. La fascia a chiusura superiore della parete presenta una decorazione con stucchi dorati. Le pareti sono rivestite con carta da parati. La pavimentazione è composta da listelli lignei disposti a quadrato.

Le decorazioni, realizzate con grande precisione e maestria, sono relative all'intervento degli anni '60-'70. Si può comunque ipotizzare che alcuni elementi decorativi siano stati mantenuti dalla precedente impostazione, oppure semplicemente presi quale riferimento stilistico.

Il bagno è rivestito da mattonelle policrome in ceramica sempre degli anni '60/'70 del Novecento.



Generale del locale (A_2.09).



Generale del locale.



Generale del soffitto.

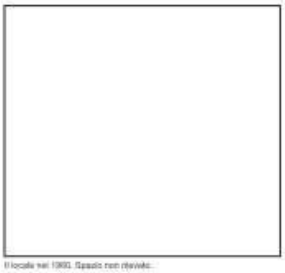


Particolare della pavimentazione.



Generale del locale ad uso servizi igienici (A_2.08).

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f



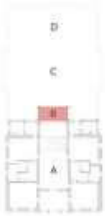
Il locale nel 1993. Spazio non rilevato.



Il locale nello stato attuale.

B_2.04

PIANO SECONDO
CORPO ACCESSORIO



La veranda che porta al grande terrazzo è stata realizzata ex novo su quello che era il sedime del vecchio corpo rustico. Intervento eseguito tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento.

Lo spazio mostra ampie vetrate su tutti quattro i lati, quello rivolto alla villa chiuso da tapparelle. La copertura è realizzata in travi in calcestruzzo armato a vista. Nella pavimentazione è inserita la struttura in vetro cemento che dà luce ai locali sottostanti (B_1.03).



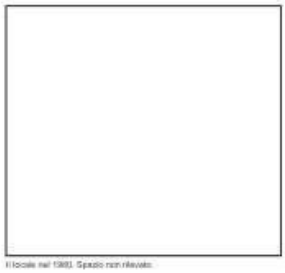
Generale del locale (B_2.04)



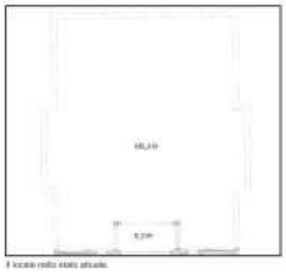
Generale del locale



Particolare della pavimentazione



Il locale nel 1993. Spazio non rilevato.



Il locale nello stato attuale.

C/D_2.01

PIANO SECONDO
CORPO ACCESSORIO



Il grande terrazzo si estende su quello che era il sedime del più antico corpo rurale che, in origine, presentava una copertura a doppia falda con coppi.

La nuova struttura, realizzata tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento mostra una pavimentazione realizzata con ghiaino e pennine in pietra. Lungo i lati è presente un muretto intervallato da balaustre in cemento.



Generale rivolta al terrazzo (C/D_2.01).



Generale rivolta alla villa (C/D_2.01).

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f



Il locale nel 1960. Spazio non rilevato.



Il locale nello stato attuale.

C_0.01

PIANO TERRA
ANDRONE



Il grande androne, che si estende per tutta la larghezza del fabbricato è stato realizzato all'interno dello spazio precedentemente occupato dal corpo rurale posto nel retro della villa. La costruzione, completamente ex novo, è relativa all'intervento voluto tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento. Non si è riscontrata alcuna ulteriore documentazione di come potesse presentarsi lo spazio prima della suddetta trasformazione.

Oggi, l'ampio spazio dall'altezza di circa sei metri si presenta adornato da quattro grandi colonne con capitello ionico che sorreggono un solaio ligneo non decorato. Ai lati, il soffitto è composto da cassettoni. Le aperture che affacciano sull'androne sono tutte realizzate con contorni modanati in pietra di stampo classico. La pavimentazione è in pietra.
Tutti gli elementi decorativi sono parte del citato intervento eseguito tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento.



Generale del locale (C_0.01)



Generale del locale (C_0.01)



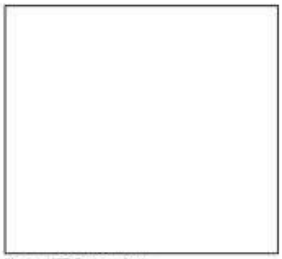
Particolare della parete ovest della villa



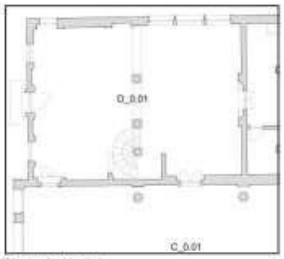
Particolare del soffitto



Particolare della pavimentazione



Il locale nel 1960. Spazio non rilevato.



Il locale nello stato attuale.

D_0.01

PIANO TERRA
APPARTAMENTO



Il corpo edilizio posto nella porzione più settentrionale del fabbricato è oggi adibito ad appartamento autonomo. La sua costruzione risale all'intervento voluto tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento che andò a demolire il precedente corpo rustico. Non si è riscontrata alcuna ulteriore documentazione di come potesse presentarsi lo spazio prima della suddetta trasformazione.
Inizialmente lasciato al grezzo, l'appartamento venne completato nella metà degli anni Ottanta del Novecento.

Lo spazio giorno evidenzia un solaio con travi in calcestruzzo armato rivestite da listelli ad imitazione dello stile ottocentesco; la parte centrale del soffitto è rivestita da intonaco trattato a marmorino. Elementi decorativi che si rifanno ad uno stile ottocentesco si ritrovano anche lungo le pareti dove sono presenti cornici a dentelli, ricchie e stucchi. Tutte decorazioni inserite nella metà degli anni Ottanta del Novecento. La pavimentazione è in mattonelle di pietra.



Generale del locale (D_0.01)



Generale del locale (D_0.01)



Generale della scala



Particolare del soffitto

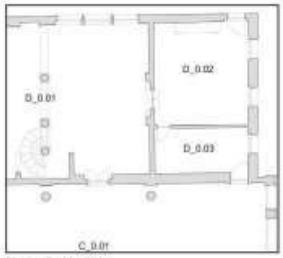


Particolare della pavimentazione

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f



Il locale nel 1960. Spazio non rilevato



Il locale nello stato attuale

D_0.02
D_0.03

PIANO TERRA
APPARTAMENTO



La zona cucina è parte dell'appartamento posto nella porzione più settentrionale del fabbricato. La sua costruzione risale all'intervento voluto tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento che andò a demolire il precedente corpo rustico. Non si è riscontrata alcuna ulteriore documentazione di come potesse presentarsi lo spazio prima della suddetta trasformazione.
Inizialmente lasciato al grezzo, l'appartamento venne completato nella metà degli anni Ottanta del Novecento.

Lo spazio si presenta molto semplice; si evidenzia un solaio con travi in calcestruzzo armato a vista e una pavimentazione in mattonelle di ceramica. Non si riscontra alcuna decorazione.



Generale del locale (D_0.02)



Particolare del soffitto



Particolare della pavimentazione



Il locale nel 1960. Spazio non rilevato



Il locale nello stato attuale

D_1.01
D_1.02

PIANO PRIMO
APPARTAMENTO



La camera con bagno al piano primo è parte dell'appartamento posto nella porzione più settentrionale del fabbricato. La sua costruzione risale all'intervento voluto tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento che andò a demolire il precedente corpo rustico. Non si è riscontrata alcuna ulteriore documentazione di come potesse presentarsi lo spazio prima della suddetta trasformazione.
Inizialmente lasciato al grezzo, l'appartamento venne completato nella metà degli anni Ottanta del Novecento.

Lo spazio si presenta molto semplice; si evidenzia un solaio con travi in calcestruzzo armato a controsoffittato e una pavimentazione in listelli di legno. Non si riscontra alcuna decorazione.



Generale del locale (D_1.01)



Particolare della pavimentazione



Generale del locale ad uso servizi igienici (D_1.02)

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f





D_1.03
PIANO PRIMO
APPARTAMENTO



Il soggiorno al piano primo è parte dell'appartamento posto nella porzione più settentrionale del fabbricato. La sua costruzione risale all'intervento voluto tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento che andò a demolire il precedente corpo rustico. Non si è riscontrata alcuna ulteriore documentazione di come potesse presentarsi lo spazio prima della suddetta trasformazione.
Inizialmente lasciato al grezzo, l'appartamento venne completato nella metà degli anni Ottanta del Novecento.

Lo spazio si presenta molto semplice: si evidenzia un solaio con travi in calcestruzzo armato a controsoffittato e una pavimentazione in mattonelle di pietra. Non si riscontra alcuna decorazione.



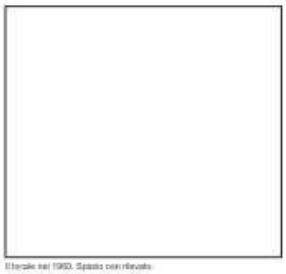
Generale del locale (D_1.03)



Generale del locale (D_1.03)



Generale del locale (D_1.03)



Il locale nel 1960. Spazio con rilievo.



Il locale nello stato attuale.

D_1.04
D_1.05
D_1.06
PIANO PRIMO
APPARTAMENTO



La due camere con bagno al piano primo sono parte dell'appartamento posto nella porzione più settentrionale del fabbricato. La sua costruzione risale all'intervento voluto tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento che andò a demolire il precedente corpo rustico. Non si è riscontrata alcuna ulteriore documentazione di come potesse presentarsi lo spazio prima della suddetta trasformazione.
Inizialmente lasciato al grezzo, l'appartamento venne completato nella metà degli anni Ottanta del Novecento.

Lo spazio si presenta molto semplice: si evidenzia un solaio con travi in calcestruzzo armato a controsoffittato e una pavimentazione in mattonelle di pietra. Non si riscontra alcuna decorazione.



Generale del locale (D_1.06)



Generale del locale (D_1.05)



Generale del locale ad uso servizi igienici (D_1.04)

L'acquisizione dei beni da parte dei precedenti proprietari, [redacted] avvenne in due momenti distinti: il primo, relativo ai possedimenti di [redacted] nell'ottobre del 1963; il secondo, alle proprietà intestate ai figli, nel gennaio del 1965.

Nel frattempo, il Ministro della Pubblica istruzione, con provvedimento del 09 aprile 1960, aveva dichiarato la villa di interesse particolarmente

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

importante, ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089. Questo andava ad aggiungersi al precedente provvedimento del 13 marzo 1952, che dichiarava il parco antistante il fabbricato di interesse pubblico ai sensi della legge n. 1497 del 29 giugno 1939, così motivato:

"Riconosciuto che l'immobile predetto ha notevole interesse pubblico per la sua ricca vegetazione arborea che dona alla località una nota paesistica di non comune bellezza".

Il provvedimento dell'aprile del 1960, però, prese in considerazione un'errata particella catastale, vincolando così - ufficialmente - solo la parte a rustico situata in continuità con la villa sul lato nord. Il vincolo era così descritto e motivato:

Di notevole valore la fronte principale, in particolare per la loggia a colonnato del primo piano in perfetto stile settecentesco. È una costruzione a due piani con al centro un loggiato con sovrastante timpano. Contiene, in una sala un soffitto interamente affrescato. Si dice sia costruzione del Palladio.

Tra la fine degli anni '60 ed i primi Settanta, [redacted] promosse importanti lavori edilizi che, come vedremo, porteranno ad una trasformazione sia della villa, sia degli annessi rustici e dei terreni limitrofi.

Villa Ca' dell'Ora risulta vincolata con Decreto Ministeriale del 9 aprile 1960, rettificato ed integrato con Provvedimento Ministeriale del 15 ottobre 2018; per effetto del succitato vincolo qualsiasi provvedimento è subordinato al vincolante parere da parte della Soprintendenza.

L'antica villa oltre ad essere la residenza dei [redacted] divenne anche l'edificio di rappresentanza per una delle più fiorenti imprese industriali del veronese. [redacted] venne a mancare nel 1982, mentre [redacted] nel 2019 all'età di 91 anni, consegnando così le proprietà agli eredi.



INGRESSO PRINCIPALE, STRADA STATALE 11 DIREZIONE VICENZA

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f



LATO EST DELLA VILLA, VISTO DALLA STATALE 11



PIAZZALE D'INGRESSO, STATALE 11 DIREZIONE VICENZA

D.1.3.3 Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Gli immobili collocati a nord rispetto alla Villa, catastalmente distinti con:

Fg. n.3 mappale n. 409 sub 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 150 mq., comprende due immobili: autorimessa e ripostiglio e staccato il pollaio.

Questi immobili sono stati oggetto di concessione in sanatoria concessione in sanatoria del 10.01.2003 n. 1322/86/1185, (iniziati nel 1974 e terminati nel 1975.

Il sub 3 è composto da due edifici, con superficie catastale complessiva di m² 150 ed appartengono alla categoria C/6.

Trattasi di piccoli fabbricati con funzioni di accessori della Villa stessa, ad un unico piano fuori terra, di un "pollaio" avente una superficie di m² 22,20 e di un "ripostiglio" con annessa "autorimessa", avente una superficie di m² 141,80, e centrale termica.

La struttura composta dall'insieme dell'autorimessa, centrale termica e ripostiglio forma una costruzione composta da pilastri e travi in c.a., nonché

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

da un'unica falda di tetto rivestita in coppi e alcune porzioni di muratura intervallate da grandi aperture di varie dimensioni.
Il tutto risulta in un buono stato di manutenzione e conservazione.

La tipologia costruttiva del "pollaio", evidenzia che è costituito da muratura portante, sopra la quale è presente una copertura ad un'unica falda. Trattasi di una tipologia costruttiva molto semplice e consona con la destinazione d'uso prevista per tale fabbricato.



LATO OVEST DEPOSITO



LATO EST DEPOSITO

Fg. n.3 mappale n. 409 sub 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 274 mq.,

L'ultimo fabbricato ha una superficie catastale di complessivi m² 274 ed appartiene alla categoria C/6. E' una "scuderia" avente una superficie di m² 247,65 e di uno "spogliatoio" con annesso "ripostiglio", avente una superficie di m² 48,50. Trattasi di una struttura molto semplice, ed un unico piano e coperta composta da quattro falde inclinate, con al centro un'ampia vetrata che illumina gran parte della scuderia. La struttura di copertura realizzata in c.a. è sostenuta da pilastri e travi ed è tamponata lungo i prospetti da murature comprensive di ampie vetrate. All'interno sono presenti dei divisori metallici che formano i box per alcuni cavalli. La c.t.u. mette in evidenza che da progetto approvato la consistenza della scuderia era diversa e più ampia, con dimensioni maggiori e con un corpo fabbrica sul lato sinistro, mentre poi è stata realizzata una cubatura inferiore. Tutto questo non risulta regolato presso l'ufficio ed. privata, ma sanabile.

La risposta dell'uff. ed. privata riporta che, per sanare quanto esposto recita: "Relativamente alla scuderia, realizzata con dimensioni inferiori a quelle approvate, a seguito della presentazione di apposita istanza di sanatoria, vista anche la sentenza TAR Puglia 1435/2021, si ritiene, qualora confermate, la possibilità di applicare l'art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/01"; abuso sanabile con sanzione di 516 euro.

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f



INGRESSO OVEST SCUDERIA



PROSPETTO SUD



INTERNO



LUCERNARIO





INTERNI

Per quanto concerne invece la tipologia costruttiva dello spogliatoio e del ripostiglio, si evidenziano le modeste finiture, ad un piano fuori terra e adibite ed utilizzate come spogliatoi e servizi igienici sia della piscina, che della scuderia. Da un punto di vista costruttivo, trattasi di immobili realizzati con muratura portante

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

coperta da falda inclinata. Nello spogliatoio sono presenti delle docce rifinite con pareti a ceramica,ed un piccolo servizio igienico. Esternamente le costruzioni si presentano ben intonacate e tinteggiate.

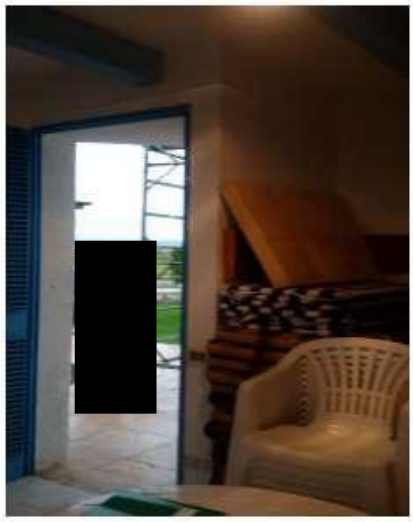


SPOGLIATOI



PISCINA







INTERNI SPOGLIATOI

Fg. n.3 mappale n. 409 sub 5, BCNC, ente urbano, consistenza 1ha, 30are, 51ca,

Incluso nel mappale 409 vi *è la piscina*, la quale ha una superficie di circa m² 548, ed è circondata lungo tutto il perimetro da camminamenti in pietra finemente lavorati. In alto a sinistra è presente un solarium di forma circolare, che si protende sospeso sopra alla piscina, probabilmente era pavimentato in legno. Questo lo si può solo dedurre, in quanto è stato rimosso.

La piscina, formata da due vasche di forma rettangolare, sfalsate l'una rispetto all'altra è completa di ogni "accessorio", necessario al suo utilizzo.

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

In data 17.01.2017 si è provveduto al corretto accatastamento di tale bene, in quanto erroneamente inserito catastalmente in C6; *la sua giusta identificazione invece è come BCNC*. Ordinariamente, una piscina condominiale va censita nell'ambito delle utilità comuni (BCNC) e comporta la riqualificazione di tutte le unità immobiliari a cui la piscina è asservita. L'argomento in questione è, allo stato attuale, oggetto di approfondimento da parte della competente Direzione Centrale, con la finalità di fornire modalità di censimento coerenti in tutto l'ambito nazionale.

In riferimento a questo impianto natatorio si segnala che, *non è stata riscontrata alcuna autorizzazione comunale*; ovvero, la piscina risulta inserita nella mappa catastale ed è stata richiesta la sanatoria per gli accessori (*concessione in sanatoria del 10.01.2003 n. 1322/86/1185*)ad essa funzionali ma, in comune settore edilizia privata e presso la Soprintendenza, non risulta depositato alcun progetto.

Per sanare la difformità relativa alla piscina, dovrà essere presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01; qualora la richiesta risulti ammissibile la sanzione sarà calcolata secondo quanto previsto dal comma 2 del medesimo art. 36.

-si veda il p.to D.1.13.4 , per i conteggi e l'adeguamento di stima-

Tutte le pertinenze della villa erano già facenti parte dei due precedenti pignoramenti, E.I. n. 313/2016 unita al n. 492/2016.



INGRESSO PISCINA



PARTICOLARE DEL MARMO

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f



TRAMPOLINO E SPOGLIATOI



SOLARIUM



DOCCE



SCALINI PISCINA



PROSPETTO EST

D.1.3.4 Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'accesso principale al compendio avviene mediante un ampio cancello facilmente individuabile sulla S.S. 11, che costituisce l' ingresso principale, affiancato da due pilastri in bugnato. La stessa lavorazione procede nella cancella-

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

ta che si estende lungo tutto il perimetro di proprietà, sul lato sud-ovest, sostenuta da un muretto. In alcuni tratti purtroppo, questa recinzione è stata rovinata in alcuni punti da una forte tromba d'aria .

Lateralmente, a sud-ovest, è stata realizzata una seconda strada d'accesso, utilizzata anche da altre proprietà limitrofe.

Questo secondo accesso alla villa, è utilizzato come ingresso carrabile. Il cancello è in ferro di bella lavorazione, con doppia anta motorizzata, si apre su di una pavimentazione bicromatica finemente lavorata, con ciottoli di fiume, formando decori e disegni nella pregevole pavimentazione.

Nel mappale n. 48 fg. 3 del giardino di proprietà della stessa, risulta un ulteriore Vincolo ambientale paesaggistico con decreto del 13.03.1952 Legge 1497/1939. N.C.T. Comune di San Bonifacio, foglio 3, mappale n° 48 esso presenta una superficie catastale di m² 9.777 e, risulta classato come "vigneto". Ai sensi dell'art. 2 della Legge suddetta, il Parco della Villa Cà dell'Ora, viene riconosciuto come di notevole interesse pubblico per la sua ricca vegetazione che dona alla località una nota paesaggistica di non comune bellezza.

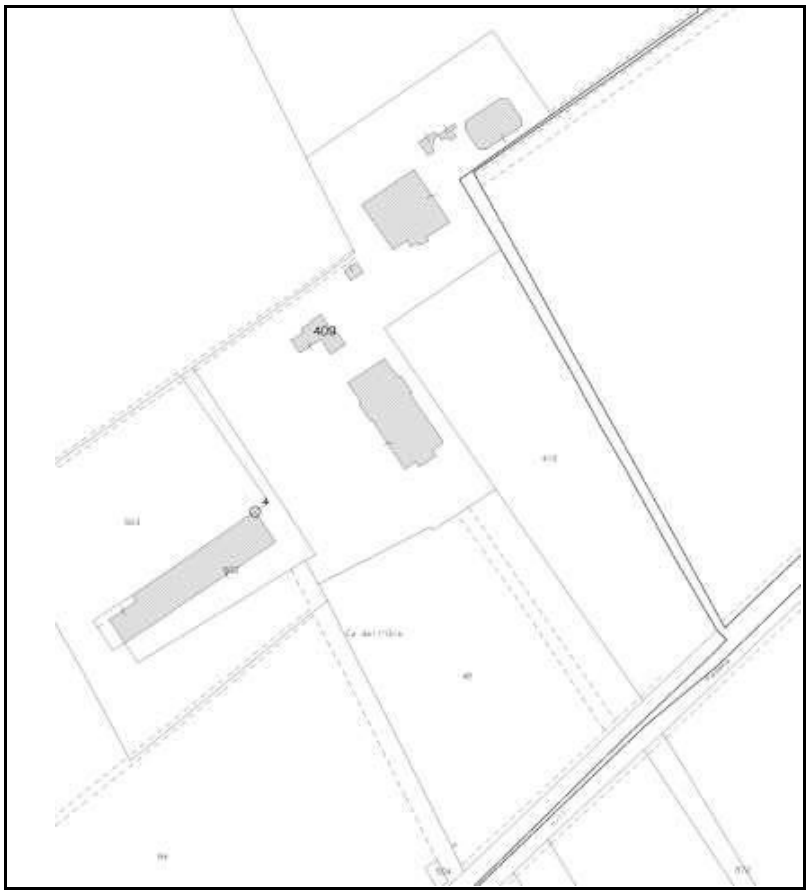


Come si può notare (foto allegate) con google maps, la ricca vegetazione di cui si parla non è più attualmente presente. Della stessa, sono rimasti circa una decina di alberi ad alto fusto, tutto il resto è prato.

Altro notevole intervento non autorizzato risulta essere la presenza del grande viale di accesso sul lato sinistro, (verso ovest rispetto alla villa).

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

Questa strada non è presente in alcuna mappa catastale né, risultano effettuate richieste di concessione o permesso, presso alcun Ente preposto.



Mappa catastale aggiornata

Il "percorso d'accesso, lato sinistro", oltre ad essere soggetto alle disposizioni della parte terza del D.Lgs. 42/2004, per effetto del Provvedimento Ministeriale del 15 ottobre 2018, risulta anch'esso ricadere all'interno dell'area vincolata ai sensi dell'art. 10, comma 3, lett. a) del citato D.Lgs. 42/2004 pertanto per effetto del succitato vincolo qualsiasi provvedimento è subordinato al vincolante parere da parte della Soprintendenza.

A confine con questo mappale, sugli elaborati planimetrici risultavano altri due edifici con mappali, il n. 44 e n. 68, con destinazione "fabbricato rurale". Non essendo più presenti tali strutture, la sottoscritta ha proceduto *in data 12.01.2017,* all'aggiornamento catastale. E' stato depositato un atto di aggiornamento Codice Pregeo 3.059.721, Proposta di aggiornamento cartografico, protocollo VR0003604/2017. Trattasi di pregeo senza misure per demolizione totale di fabbricati e fusione di particelle in quanto tutte le unità sono intestate alla stessa ditta. I mapp.li 68 e 44 erano aree di pertinenza della Villa e delle altre unità del mapp. 409, a cui vengono fusi, il tutto per una superficie totale di mq. 13.051. Non sono state riscontrate servitù di passo.

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f



INGRESSO ALLA PROPRIETA'



ENTRATA PEDONALE / CARRABILE PROSPETTO OVEST

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Che le aree censite al NCT del Comune di San Bonifacio sono classificate come segue:
P.I. N. 10 VIGENTE

Foglio 3, mappale n. 48: Corti rurali di antica origine CR/7; Vincolo Monumentale Dlgs 42/2004 - Ambiti; Contesti figurativi e pertinenze scoperte dei principali complessi storico-monumentali; Fascia di ricarica degli acquiferi PAQE; Fascia di rispetto stradale – Viabilità Principale - DLgs 285/1992 e DPR 495/1992; Gasdotti/Fasce di rispetto; Vincolo Sismico - Zona 3 OPCM 3519/2006 e successive modifiche - (Coincidente con l'intero territorio comunale);

Foglio 3, mappale n. 409: Corti rurali di antica origine CR/7 (parte); Zona agricola (parte); Ville Venete; Vincolo Monumentale Dlgs 42/2004 – Ambiti (parte); Contesti figurativi e pertinenze scoperte dei principali complessi storico-monumentali; Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI; Fascia di ricarica degli acquiferi PAQE; Vincolo Sismico - Zona 3 OPCM 3519/2006 e successive modifiche - (Coincidente con l'intero territorio comunale);

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

Foglio 3, mappale n. 410: Corti rurali di antica origine CR/7 (parte); Zona agricola (parte); Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI; Fascia di ricarica degli acquiferi PAQE; Fascia di rispetto stradale – Viabilità Principale - DLgs 285/1992 e DPR 495/1992; Gasdotti/Fasce di rispetto; Contesti figurativi e pertinenze scoperte dei principali complessi storico-monumentali; Vincolo Sismico - Zona 3 OPCM 3519/2006 e successive modifiche - (Coincidente con l'intero territorio comunale); con prescritta la seguente normativa: art. 14, art. 15, art. 18, art. 19, art. 24, art. 28, art. 39, art. 41, art. 44, art. 46, delle Norme Tecniche Operative del P.I. N. 10;

P.A.T.

Foglio 3, mappale n. 48: Fascia di ricarica degli acquiferi; Gasdotti/Fasce di rispetto – DM 24/11/1984 e smi DM 17/4/2008; Invarianti di natura agricolo-produttiva - Arcole doc; Invarianti di natura storico-monumentale-architettonica – Nuclei storici: sistema dell'edilizia con valori storico-ambientale esterna al centro storico; Compatibilità geologica – Idoneità edificatoria dei terreni – Area idonea a condizione – Tipologia di condizione– Compatibilità geologica condizionata da altri fattori geologici (natura della litologia, soggiacenza della falda): sottoambito 2c; Valori e tutele – Contesti figurativi dei complessi monumentali; ATO A2.2 Ambito di Locara

Foglio 3, mappale n. 409: Fascia di ricarica degli acquiferi; Area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI; Vincolo monumentale DLgs 42/2004 – Elementi puntuali; Invarianti di natura paesaggistica - Siepi e filari alberati; Invarianti di natura agricolo-produttiva - Arcole doc; Invarianti di natura storico-monumentale-architettonica – Nuclei storici: sistema dell'edilizia con valori storico-ambientale esterna al centro storico; Invarianti di natura storico-monumentale-architettonica – Ville Venete catalogate dall'Istituto regionale Ville Venete non assoggettate a vincolo monumentale; Compatibilità geologica – Idoneità edificatoria dei terreni – Area idonea a condizione – Tipologia di condizione – Compatibilità geologica condizionata da rischi di ristagno e/o esondabilità: sottoambito IDR2.06 (parte); Compatibilità geologica – Idoneità edificatoria dei terreni – Area idonea a condizione – Tipologia di condizione – Compatibilità geologica condizionata da altri fattori geologici (natura della litologia, soggiacenza della falda): sottoambito 2c (parte); Valori e tutele – Contesti figurativi dei complessi monumentali; Valori e tutele – Ville Venete; ATO A2.2 Ambito di Locara

Foglio 3, mappale n. 410: Fascia di ricarica degli acquiferi; Area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI; Gasdotti/Fasce di rispetto – DM 24/11/1984 e smi DM 17/4/2008; Invarianti di natura agricolo-produttiva - Arcole doc; Invarianti di natura storico-monumentale-architettonica – Nuclei storici: sistema dell'edilizia con valori storico-ambientale esterna al centro storico; Compatibilità geologica – Idoneità edificatoria dei terreni – Area idonea a condizione – Tipologia di condizione – Compatibilità geologica condizionata da altri fattori geologici (natura della litologia, soggiacenza della falda): sottoambito 2c; Valori e tutele – Contesti figurativi dei complessi monumentali; ATO A2.2 Ambito di Locara

con prescritta la seguente normativa: art. 5.3, art. 6.3, art. 6.4, art. 7.9, art. 9.2-9.3, art. 11, art. 13, art. 24.2, art. 25, art. 28, art. 54.2 delle Norme Tecniche del PAT.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Il compendio in oggetto è così individuato catastalmente:
C.F.: Fg. n. 3 mapp.le 409 sub. 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5;
C.T.: Fg. n. 3 mapp.le 409, 410, 48.

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

Si attesta la conformità catastale tra gli intestatari catastali dell'immobile e quelli risultanti dalle visure ipotecarie, nonché la consistenza dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali, diversa invece la distribuzione interna.

Si precisa quanto segue:

I beni identificati come **Fg. n. 3 particelle 44, 68** *erano erroneamente indicati* al C.T. del Comune di San Bonifacio. I due subalterni sopra elencati ed identificati derivano da :

- al C.T. Comune di San Bonifacio (VR),

Fg. n. 3, particella 44 *(Ha 00.30.08)*,

catastalmente indicato come: ***FABBRICATO RURALE***;

dati derivati da: Variazione identificativi per allineamento mappe del 12.12.2005 protocollo n. VR0312605 in atti del 12.12.2005 (n.8578.1/2005).

ANNOTAZIONI: DA VERIFICARE INSERIMENTO IN MAPPA SPEDITIVO, GEOMETRIA DA VERIFICARE.

- distinto al C.T. Comune di San Bonifacio (VR),

Fg. n. 3, particella 68 *(Ha 00.00.93)*,

catastalmente indicato come: ***ENTE URBANO***; dati derivati da: Variazione identificativi per allineamento mappe del 12.12. 2005 protocollo n. VR0312548 in atti del 12.12.2005 (n.8571.1/2005).

In data 12.01.2017 è stato depositato un ATTO DI AGGIORNAMENTO Codice Pregeo 3.059.721, Proposta di aggiornamento cartografico, protocollo VR0003604/2017. Trattasi di pregeo senza misure per fusione di particelle in quanto tutte le unità sono intestate alla stessa ditta.

Il mapp. le 409 è già censito al C.F. con i sub da 1 a 5, il mapp.le 44 era indicato come fabbricato rurale ed il mapp. le 68 era definito ente urbano dall'impianto che è intestato sempre alla stessa ditta, in seguito a successione in morte [redacted] n. 59- vol. 275 registrata il 20.06.1983.

I mapp.li 68 e 44 erano aree di pertinenza della Villa e delle altre unità del mapp. 409, a cui vengono fusi, il tutto per una superficie totale di mq. 13.051.

D.1.6 Situazione edilizia dell'immobile

Villa detta "Ca dell'Ora" ha origine nel primo Ottocento, Costruita dalla nobile famiglia [redacted]

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

Nel 1952 il parco antistante la villa viene dichiarato di interesse pubblico ai sensi della legge n. 1497 del 29 giugno 1939.

Nel 1958 la proprietà fu acquistata dai [redacted] che vi condurranno un intervento di restauro delle facciate e della copertura. *Questi interventi sono documentanti negli archivi della Soprintendenza* ed in quelli dell'Istituto Ville Venete in quanto, nel 1960, la villa fu dichiarata di interesse particolarmente importante ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089.

Il giorno 08.01. 1965 la [redacted] *mediante atto di compravendita redatto dal notaio Nicodemo Zordan, rep. N. 13226 racc. n. 4275,* entrò in possesso del compendio edilizio e, pochi anni più tardi vi realizzò un importante intervento di ristrutturazione del quale, però*, non si è trovato riscontro negli archivi della Soprintendenza e neppure presso il Comune di San Bonifacio.*

Si fa presente che in tale atto NON si riscontra la comunicazione di prelazione da parte dell'ente Soprintendenza.

Tale intervento ha portato alla completa ridistribuzione interna degli spazi della villa, compreso lo spostamento della scala, e la proposizione di nuovi apparati decorativi in stile ottocentesco; apparati realizzati con grande cura e maestria, forse ad imitazione di elementi precedentemente presenti. Contestualmente venne rimodulato completamente il corpo rurale posto sul retro della casa padronale, con la sua trasformazione in spazi residenziali.

In data 16.06.2022 è stato presentato alla Soprintendenza, il Progetto di riordino e una valutazione della compatibilità di queste ultime opere, delle quali non si è riscontrata autorizzazione, purtroppo ancora senza riscontro.

Si vuole precisare inoltre che, anche se l'immobile è ante 1967 ed i lavori di ristrutturazione interna sono stati realizzati senza titoli edilizi tra gli anni '70, '80 *questo non esula dall'obbligo della presentazione dei progetti rispetto al Vincolo Architettonico già presente dal 09.04.1960, come notificato al proprietario di quel periodo*[redacted] *nota di trascrizione R.P. 380, R.G. 617 tipo di atto: 9404-COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI- (allegato).*

Lo stesso [redacted] nell'effettuare i lavori di manutenzione suddetti, comunicava anticipatamente gli stessi alla Soprintendenza, richiedendone autorizzazione. -1960-

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

L'art. n. 3 della Legge 01.06.1939, n. 1089, definisce l'obbligo della notifica del vincolo al proprietario e a seguito di questa comunicazione l'art. n. 12 della medesima Legge riporta:

"I proprietari, possessori e detentori, a qualsiasi titolo, delle cose mobili od immobili, contemplate dalla presente legge, hanno l'obbligo di sottoporre alla competente sovraintendenza i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenerne la preventiva approvazione."

Da precisare inoltre che, ***il Comune di San Bonifacio era dotato di P.R.G.*** e di ampliamento, (zonizzazione e perimetro comunale)approvato con D.P. ***in data 23.03.1960***. ***Il PRG è stato approvato dal Consiglio Comunale di San Bonifacio con deliberazioni del 24.09.1950*** n. 44 e 09.02.1952 n. 9 e dalla G.P.A. in seduta del 29.03.1957 n. 9105/4.

In questo piano, Villa Cà dell'Ora ricadeva in *"Zona Rurale Comune", con scheda rappresentativa dei parametri stereometrici da rispettare.*

Variante al P.R.G. approvato con delibera della Giunta regionale in data 14.03.1978 n. 1423, TAV. n. 8 , identifica la Zona di Villa Cà dell'Ora, come: ZONA A- NON edificabile e

P.TO N. 3 – ZONA di Rispetto assoluto (A) parchi e giardini privati, zone archeologiche, rispetti monumentali e …fascie di rispetto stardale.

Si ricorda inoltre che:

Legge del 17.08.1942, n. 1150, Legge urbanistica

Art. 31. – Licenza di costruzione – Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori. Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati *ed "ove esista il piano regolatore comunale"*, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune.

10. Approvazione del piano generale

5. Nelle more di approvazione del piano, le normali misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni, sono obbligatorie.

Da ricerche effettuate presso l'U.R.P. della Soprintendenza Archeologica delle Belle Arti province di Verona, Vicenza, Rovigo in data

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

13.09.2016 prot. 21599, sono stati riscontrati documenti relativi ad alcuni lavori effettuati nel 1960, dal [redacted] (*precedente proprietario*):

1- 15.03.1952 prot. 2193 Dichiarazione amministrativa con la quale si comunicava alla proprietà il notevole interesse pubblico del parco in oggetto, ai sensi e per gli effetti della legge L. 29.06.1939 n. 1497.

2 30.04.1952 prot. 4531 Trascrizione Vincolo Parco della Villa Cà dell'Ora a norma della L. 29.06.1939 n. 1497.

3 09.09.1960 Richiesta parere di concedere i lavori veramente indispensabili al restauro della Villa, da parte della proprietà [redacted] per poterlo allegare alla richiesta di mutuo (secondo mutuo), prot. 3703.

4 Preventivo di spesa per lire 858.144, (mutuo 20.07.'60) maggiorato di 520.600 (mutuo 18.10.'61)

5 24.05.1961 Certificato di Collaudo lavori, proprietà [redacted] restauro convenuto in lire 1.378.744, firmato dal soprintendente [redacted]

6 25.05.1961 prot. 2574 la Soprintendenza comunica all'Ente per le Ville Venete lo Stato di avanzamento Finale dei lavori, per il finanziamento dei lavori eseguiti nella monumentale villa in oggetto.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Bonifacio (VR), è emersa solo la seguente documentazione:

1 Licenza di Costruzione n. 3129 Reg. Costr.Edil., del 26.07.1975, prot. n. 7354, rilasciata a nome della [redacted]. Concessione relativa alla realizzazione di un fabbricato adibito ad uso allevamento e ricovero equini.

2 Certificato di collaudo datato 12.12.1977 redatto dall'Ing. Moro Angelo e depositato il 06.03.1978 con il n. 2377/1978.

La C.T.U. mette in evidenza che l'immobile oggetto di tale licenza edilizia, non corrisponde come volumetria a quello concesso, ovvero è inferiore. La consistenza della scuderia in progetto era diversa e più ampia, con dimensioni maggiori e con un corpo fabbrica sul lato sinistro, mentre poi è stata realizzata una cubatura inferiore.

Tutto questo non risulta regolato presso l'ufficio ed. privata; risulta invece correttamente rappresentato nelle planimetrie catastali ed in mappa.

3 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1322/86/1185 del 10.01.2003, prot. n. 15742, rilasciata a nome del [redacted]

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

In Comune in data 25.06.1998 prot. N. 7034, ha richiesto per tali *lavori il parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, in quanto le opere risultavano in area di vincolo monumentale ed archeologico ai sensi della L.1089/1939.*

Tali integrazioni sono state effettuate e relazionate dal [redacted] iscritto albo geometri Vicenza n.1680.

Sanatoria relativa alla realizzazione di accessori residenziali quali:

- *autorimessa con ripostiglio, centrale termica e serra, pollaio, (Fg. n. 3 mapp.le 409 sub 3);*
- *spogliatoi con servizi igienici e ripostiglio annessi alla piscina (Fg. n. 3 mapp.le 409 sub 4).*

Come più volte ribadito, nonostante le numerose ricerche effettuate, in Comune, ufficio Edilizia Privata non risultano presenti altri documenti; quindi ***sono assenti le dichiarazioni di conformità degli impianti, di qualsiasi tipologia, eventuali collaudi ed assente soprattutto il certificato di conformità, agibilità o altro.***

Per le difformità riscontrate, si evidenziano i procedimenti da adottare:

1) Villa Ca' dell'Ora risulta vincolata con Decreto Ministeriale del 9 aprile 1960, rettificato ed integrato con Provvedimento Ministeriale del 15 ottobre 2018; *per effetto del succitato vincolo qualsiasi provvedimento è subordinato al vincolante parere da parte della Soprintendenza*;

ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 380/01, comma 3 :

"comma 3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 euro a 5164 euro."

2) con riferimento alla piscina dovrà essere presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01; qualora la richiesta risulti ammissibile la sanzione sarà calcolata secondo quanto previsto dal comma 2 del medesimo art. 36;

-si veda il p.to D.1.13.4 , per i conteggi e l'adeguamento di stima-

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

"comma 2. *Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso".*

3) relativamente alla scuderia realizzata con dimensioni inferiori a quelle approvate, a seguito della presentazione di apposita istanza di sanatoria, vista anche la sentenza TAR Puglia 1435/2021, si ritiene, qualora confermate, la possibilità di applicare l'art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/01;

"**comma 1.** *La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.*

-si veda il p.to D.1.13.4 , per i conteggi e l'adeguamento di stima-

4) il "percorso d'accesso, lato sinistro", oltre ad essere soggetto alle disposizioni della parte terza del D.Lgs.42/2004, per effetto del Provvedimento Ministeriale del 15 ottobre 2018, risulta anch'esso ricadere all'interno dell'area vincolata ai sensi dell'art. 10, comma 3, lett. a) del citato D.Lgs. 42/2004 pertanto valgono le medesime condizioni del punto 1.

ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 380/01, comma 3 :

"comma 3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 euro a 5164 euro."

Per quanto sopra, la valutazione delle procedure amministrative da applicarsi e le relative eventuali sanzioni per i beni sottoposti al D.Lgs. 42/2004, saranno comunicate a seguito delle verifiche da parte della Soprintendenza; le opere eseguite al di fuori dei vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 saranno, al contrario, oggetto degli opportuni provvedimenti a carico dei proprietari

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

Per quanto concerna la piscina *Fg. 3 mapp.le 409 sub 5*, non è stata riscontrata alcuna autorizzazione comunale; ovvero, la piscina risulta inserita nella mappa catastale, è stata fatta la sanatoria per gli accessori ad essa funzionali ma, in comune settore edilizia privata, non c'è depositato alcun progetto relativo alla stessa.

Si precisa che per regolarizzare la pratica presso il Comune settore edilizia privata, risulta necessaria una sanatoria che permetta di avere la corrispondenza dello stato dei luoghi con quella catastale.

Per quanto concerne il valore della piscina è necessario, applicare al preventivo di spesa una quota fissa del 11%, (per piscine di almeno 80 mq), corrispondente al contributo del costo costruzione da versare al Comune. Il quale importo viene poi raddoppiato per regolarizzare l'abuso edilizio. L'evasione conclusiva della suddetta pratica di regolarizzazione viene comunque rimandata, agli organi competenti.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

Come da certificato di residenza allegato, nel compendio e precisamente nel sub 2, vive il [redacted] con la sua famiglia.

D.1.8 Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

L'immobile costituisce abitazione principale di una delle due figure esecutate.

D.1.8.1 Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non si riscontro opponibilità

D.1.8.2 Vincoli ed oneri giuridici

D.1.8.3 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

1- *TRASCRIZIONE del 28/04/2008 - Registro Particolare 11235 Registro Generale 17688- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA SEZIONE STACCATA DI SOAVE Repertorio 6 del 13/02/2008 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI*

2- *TRASCRIZIONE del 01/07/2008 - Registro Particolare 16991 Registro Generale 27137- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA - SEZIONE DISTACCATA DI SOAVE Repertorio 21861/2007 del 11/06/2008*

DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE NEGATORIA

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 2396 del 09/05/2012 (SENTENZA DI PRIMO GRADO)

3- *ISCRIZIONE del 09/06/2015 - Registro Particolare 3097 Registro Generale*

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

19381 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1860/2015 del 15/05/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 2161 del 19/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

4- *ISCRIZIONE del 12/10/2015 - Registro Particolare 5853 Registro Generale 35461 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3143/2015 del 14/09/2015*

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 2162 del 19/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

5- *TRASCRIZIONE del 27/05/2016 - Registro Particolare 12797 Registro Generale 19922 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3391/2016 del 23/03/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

6- *TRASCRIZIONE del 14/07/2016 - Registro Particolare 17901 Registro Generale 27397 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6226/2016 del 30/06/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 3535 del 24/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2- Annotazione n. 2163 del 19/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

7- *TRASCRIZIONE del 14/12/2016 - Registro Particolare 31813 Registro Generale 9002 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2353/2007 del 30/10/2007 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE*

8- *Rettifica a TRASCRIZIONE del 28/12/2018 - Registro Particolare 36270 Registro Generale 53655 Pubblico ufficiale MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI Repertorio 27201/2018 del 15/10/2018 ATTO AMMINISTRATIVO - DICHIARAZIONE DELL'INTERESSE CULTURALE*

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3144 del 1960

9- *Rettifica a TRASCRIZIONE del 09/01/2019 - Registro Particolare 380 Registro Generale 617 Pubblico ufficiale MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI Repertorio 27201/2018 del* ***15/10/2018 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI***

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4607 del 1960

10- *TRASCRIZIONE del 24/03/2021 - Registro Particolare 8559 Registro Generale 11842 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7613/2020 del 09/01/2021*

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

D.1.8.4 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1- ***Nota di trascrizione Registro generale n. 617 Registro particolare n. 380***

DICHIARAZIONE DI INTERESSE CULTURALE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE D.LGS. N. 42/2004 ARTICOLO 10 COMMA 3 LETTERA A): "VILLA NEGRI CA' DELL'ORA " IN SAN BONIFACIO (VR); C.F. FOGLIO 3 PARTICELLA 409 SUBALTERNO 1, S UBALTERNO 2, SUBALTERNO 3 PARTE (SOLO SEDIME), SUBALTERNO 5 PARTE; C.T . FOGLIO 3 PARTICELLA 409 PARTE, PARTICELLA 48, IL QUALE RETTIFICA ED INTEGRA IL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE DEL 09/04/1960, TRASCRITTO IL 30/04/1960, FOGLIO 3 S EZIONE UNICA PARTICELLA 46. CON PROVVEDIMENTO 15/10/2018 IL MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI HA RETTIFICATO IL PRECEDENTE DECRETO 9/04/1960 E HA

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

DICHIARATO AI SENSI DELL'ART. 10 DEL D.LGS N. 42/2004, L'INTERESSE CULTURALE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE CHE PRESENTA L'IMMOBILE DENOMINATO "VILLA NEGRI CA' DELL'ORA" SITO NEL COMUNE DI SAN BONIFACIO (VERONA) FRAZIONE DI LOCARA IN VIA PERAROLO 5. SI PRECISA CHE I SUB 5 E 3 DELLA PARTICELLA 409 DEL FG 3 C.F. E PARTICELLA 409 C.T. SONO CONSIDERATI PARTE.

2- ***15.03.1952 prot. 2193*** Dichiarazione amministrativa con la quale si comunicava alla proprietà il notevole interesse pubblico del parco in oggetto, ai sensi e per gli effetti della legge L. 29.06.1939 n. 1497.

30.04.1952 prot. 4531 Trascrizione Vincolo Parco della Villa Cà dell'Ora a norma della L. 29.06.1939 n. 1497.

Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Esistenza di diritti di prelazione derivanti dall'esistenza di un vincolo storico- culturale *D. LGS. N. 42/2004 ARTICOLO 10 COMMA 3 LETTERA A): "VILLA NEGRI CA' DELL'ORA " IN SAN BONIFACIO (VR)*

D.1.9 Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

Il compendio non risulta in condominio.

D.1.10 Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

D.1.11 Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile NON è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica .

D.1.12 Separazione in natura e progetto divisionale

Trattasi della piena proprietà situata nel Comune di San Bonifacio (VR), dallo studio delle caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, al fine di ottenere una migliore commerciabilità dei beni in oggetto*, si ritiene opportuno mantenere in un unico lotto di vendita le suddette unità immobiliari facenti parte del compendio.*

Questa scelta è dettata dal legame che esiste tra gli immobili :

Lotto 1: Fg. n. 3 mapp.le 409 sub. 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5;

Fg. n. 3 mapp.le 409, 410, 48 terreni a servizio della Villa e delle sue pertinenze quali BCNC.

Tale lotto comprensivo di Villa e relative pertinenze ad essa annesse, con Parco antistante anch'esso con vincolo ambientale, si ritiene opportuno mantenerlo nella sua interezza, evitando frazionamenti o servitù/diritti non idonee al bene in oggetto.

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

Nota di trascrizione Registro generale n. 11842 R.P. n. 8559 del 24/03/2021

"PRESSO IL TRIBUNALE DI VERONA E' PENDENTE NEI CONFRONTI DEI [redacted] LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.313 DE L 2016 R.G. PROMOSSA [redacted] ALLA QUALE E' STATA RIUNI TA LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.492 DEL 2016 PROMOSSA [redacted] AVENTI ENTRAMBE PER OGGETTO, TRA ALTRI, I BENI INDIC ATI AL QUADRO B DELLA PRESENTE, DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/4 CIA SCUNO DEGLI ESECUTATI E DELLE [redacted] E' DU NQUE INTERESSE DELLA CREDITRICE BANCA DELLE TERRE VENETE INTRODURRE IL GIUDIZIO DI DIVISIONE INCIDENTALE COSI' CHE SIA POSSIBILE LA VENDITA DEI PREDETTI BENI. ACCERTATA DUNQUE L'INDIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI, SI ORDINI LA VENDITA DELL'INTERO, CON SUCCESSIVA RIPARTIZIONE DELLA SOMMA RICAVATA IN PROPORZIONE ALLE RISPETTIVE QUOTE DEI COMPROPRIETARI".

D.1.13 Valutazione del lotto

La stima viene fatta attenendosi scrupolosamente alla prescrizione contenuta nell'art. 568, comma secondo, cod. proc. civ. avendo cura di precisare i dati comparativi assunti.

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

D.1.13.1 Consistenza

Riepilogo superfici commerciali sub 1

destinazione	sup. lorda mq	coefficente	sup. Commerciale
abitazione sub 1.	1.240	1,00	1.240,00
terrazze laterali	78*2=156	0,40	62,40
terrazza p.2	420	0,40	168,00
totale	1.816		1.470,4

Superficie Lorda complessiva: mq 1.816

Superficie Commerciale complessiva: mq 1.470,40

Riepilogo superfici commerciali sub 2

destinazione	sup. lorda mq	coefficente	sup. Commerciale
abitazione sub 2	355,90	1,00	355,90
totale			355,90

Superficie Lorda complessiva: mq 355,90

Superficie Commerciale complessiva: mq 355,90

Riepilogo superfici commerciali sub 3

destinazione	sup. lorda mq	coefficente	sup. Commerciale
autorimessa e rip sub 3	141,80	1,00	141,80
totale			141,80

Superficie Lorda complessiva: mq 141,80

Superficie Commerciale complessiva: mq 141,80

Pollaio: Superficie Lorda complessiva: mq 22,20

Superficie Commerciale complessiva: mq 22,20

Riepilogo superfici commerciali sub 4

destinazione	sup. lorda mq	coefficente	sup. Commerciale
scuderia	247,65	1,00	247,65

Superficie Lorda complessiva: mq 247,65

Superficie Commerciale complessiva: mq 247,65

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

destinazione	sup. lorda mq	coefficente	sup. Commerciale
Spogliatoio e ripostiglio	55,00	1,00	55,00
totale	55,00		55,00

Superficie Lorda complessiva: mq 55,50

Superficie Commerciale complessiva: mq 55,50

Riepilogo superfici commerciali sub 5

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

destinazione	sup.lorda mq.	coefficiente	sup. commerciale
piscina	**575,00**	**1,00**	**575,00**

Superficie Lorda complessiva: mq 575,00

Superficie Commerciale complessiva: mq 575,00

RIEPILOGO immobili del COMPENDIO Fg. n. 3 mapp.le 409,

sub 1 unità abitativa Villa ;

sub 2 unità abitativa su due piani ;

sub 3 autorimessa, ripostiglio e pollaio ;

sub 4 scuderia, spogliatoio e ripostiglio;

sub 5 BCNC , piscina;

fanno parte anche i terreni indicati come:

FG. n. 3 particella 409;

FG. n. 3 particella 48;

FG. n. 3 particella 410.

D.1.13.2 Criteri di stima

Si applica il sistema di cui alla normativa europea UE n. 575/2013 e UNI 11558/2014.

ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.
Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "***più probabile valore in libero mercato***" e del "***più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata***" nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

Basi del valore

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

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

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

METODO COMPARATIVO

Per la valutazione degli immobili s'intende utilizzare il Market Comparison Approach (MCA) che è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente o di prezzo noto. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Nella fattispecie si è eseguito il MCA per le varie tipologie di immobili oggetto di vendita, distinte: *Ville con parco e annessi.*

Indagini di mercato e compravendite:

E' stata effettuata una ricerca nel mercato immobiliare, allo scopo di reperire dati di beni compravenduti nella zona in oggetto, ricercando immobili *(VILLE DI LUSSO)* con caratteristiche simili al bene oggetto di stima. Da ricerche effettuate attraverso il software collegato all'Agenzia delle Entrate, relative agli ultimi 24 mesi, non si sono riscontrate vendite ricadenti nella zona oggetto di stima.

METODO DI STIMA

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

Definite quindi, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, si procede poi alla loro valutazione; il metodo usato è quindi la stima comparativa, in base a valori unitari di consistenza. Tale metodo consiste nell'attribuire al parametro "metro quadrato" un valore unitario determinato attraverso ponderati raffronti con beni simili o prossime caratteristiche nella zona o zone limitrofe, per lo stesso segmento di mercato di VILLE DI LUSSO.

Tenuto conto quindi, dell'ubicazione, delle caratteristiche di pregio, delle caratteristiche urbanistiche, delle dimensioni, del grado di vetustà nonché dell'estetica in cui gli immobili si trovano, della qualità dei materiali impiegati, della viabilità, della funzionalità compresi tutti gli altri fattori che contribuiscono a formare un prezzo di mercato, si può ritenere equo eseguire la stima, sulla scorta delle informazioni assunte presso operatori nel settore edilizio ed immobiliare della zona. Il valore ottenuto è stato poi corretto mediante l'applicazione di appropriati coefficienti che tengano conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile di cui si sta effettuando la stima. La superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature e computata fino ad un massimo di 50 cm. Di quelle perimetrali e, al 50% fino ad un massimo di 25 cm. per i muri in comunione. La superficie dedotta e corretta con appositi coefficienti di riduzione corrisponde alla superficie ragguagliata.

D.1.13.3 Stima

TABELLA CON ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

– comparabili selezionati facenti parte del segmento di mercato di VILLE DI LUSSO del triveneto.

AGENZIA-VI-	Mq. VILLA interni 1.655 Mq. parco 25.300	Euro 3.300.000
AGENZIA-VR-	Mq. VILLA interni 1.520 Mq. parco 1.800	Euro 3.500.000
AGENZIA-VR-	Mq. VILLA interni 850 Mq. parco 40.000	Euro 2.550.000
AGENZIA-VE-	Mq. VILLA interni 1.800 Mq. parco 15.000	Euro 4.250.000

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

Per procedere alla stima per MCA vengono calcolati gli aggiustamenti tra bene da stimare e beni che fanno parte dell'insieme di confronto (*comparables*). L'aggiustamento evidenzia la differenza di valore che esiste tra il bene da stimare e quello del prezzo di mercato certo. Vengono quindi determinate le differenze superficiarie che esistono tra bene da stimare e beni di confronto.

La scheda di stima MCA è monoparametrica, ovvero eseguita soltanto in base all'unica caratteristica presa in considerazione, quella superficiaria.

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
prezzo	Euro 3.300.000	Euro 3.500.000	Euro 2.550.000	Euro 4.250.000
Sup. commerciale	1.655 mq.	1.520 mq.	820 mq.	1.800 mq.
Prezzo unitario	€ 1.993/mq.	€ 2.300/mq.	€ 3.187/mq.	€ 2.361/mq.
Media prezzi	*€ 2.460/mq.*	*€ 2.460/mq.*	*€ 2.460/mq.*	*€ 2.460/mq.*
Rapporto posizione	0,625	0,625	0,625	0,625
Prezzo marginale	1.538 €	1.538 €	1.538 €	1.538 €
Prezzo corretto	**3.970.628**	**3.562.827**	**4.289.975**	**4.050.600**
Calcolo media prezzi corretti	**3.970.628+3.562.827+4.289.975+4.050.600/4**			**3.968.507,00 €**

La caratteristica presa in esame sarà portatrice dunque, di un valore proprio determinato nella formazione del valore della componente considerata e di un valore d'approssimazione relativo anche alle altre caratteristiche ignote.

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

EURO 3.968.507,00

(TREMILIONINOVECENTOSESSANTOTTOMILA/507)

A questo valore si devono ora sommare **le AREE ESTERNE:**

I mapp.li 409, 48 e 410 sono aree di pertinenza della Villa e accessori del mapp. 409, il tutto per una superficie complessiva di mq. 13.051.

Foglio	Mappale	Destinazione d'uso e valore	Superficie mq.	Valore totale in euro
FG. N. 3	**mapp.li n. 48 + n. 409** (porzione)	Area con VINCOLO	mq. 17.285	**euro 1.142.817**
FG. N. 3	**mapp. n. 409**	zona annessi e piscina	mq. 5.543	

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

	mq. 17.285+ mq.5.543 = mq. 22.828, (10% del valore a 100 mq, il rimanente al 2%)			
FG. N. 3	**mapp. n. 410**	cat. Catastale vigneto € 20/mq.	mq. 8.324	**euro 166.480**
		TOTALE EURO		**1.309.297**

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

mapp.li n. 48 + n. 409 (vincolato) = mq. 17.285;

mapp. n. 410 (cat. Catastale vigneto) = mq. 8.324;

mapp. n. 409 (zona annessi e piscina) = mq. 5.543

mq. 17.285 + mq. 5.543 = mq. 22.828

valutazione al 10%, per 100 mq. di sup.= **euro 2.460**

valutazione 2 % sulla rimanete superficie = **euro 1.118.217**

valutazione vigneto euro 20/mq.= **euro 166.480**

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a:

TOTALE VALUTAZIONE AREE ESTERNE euro 1. 309.297

(UNMILIONETRECENTONOVEMILA/297)

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

	Sub	Destinazione d'uso e valore	coefficiente	Superficie lorda mq.	Superficie commerciale
Foglio 3 Mappale 409	3	Autorimessa e ripostiglio	1,00	141,80	141,80
	3	pollaio	1,00	22,20	22,20
	4	scuderia	1,00	247,50	247,50
	4	Spogliatoio e ripostiglio	1,00	55,00	55,00
		TOTALE MQ.		**444,30**	

Superficie lorda complessiva mq. 444,3

Superficie commerciale complessiva mq. 444,30x 1.000 €/mq

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella stima del bene.

Prezzo base d'asta, derivante dal valore di libero mercato del cespite nello stato manutentivo e di fatto in cui si trova, applicati gli arrotondamenti del caso, ammonta a: **€ 444.300,00**

(QUATTROCENTOQUARANTAQUATTROMILA300/00)

a detrarre 516 euro per sanatoria scuderia

euro 443.784,00

Per quanto concerne il valore della piscina è necessario, vista la non regolarità della stessa, applicare al preventivo di spesa il calcolo del 11%, corrispondente al contributo del costo costruzione da versare al Comune; Il quale importo viene poi raddoppiato per regolarizzare l'abuso edilizio.

PISCINA mq. 575*800€=**460.000,00 €** preventivo di spese

€ 460.000*11%= € 50.600*2 = **101.200 € a detrarre**

Totale valore piscina 358.800,00 euro

TOTALE COMPLESSIVO IMMOBILI

FG. N. 3 MAPP.LE 409,

sub 1e sub 2 € **3.968.507,00** unità abitativa Villa ed unità abitativa su due piani

sub 3 e sub 4 € **443.780,00** autorimessa, ripostiglio e pollaio scuderia, spogliatoio e ripostiglio

sub 5 € **358.800,00** piscina

AREE ESTERNE **€ 1.309.297,00** mapp.li 409, 48, 410

Totale complessivo Unità Immobiliare 1

Fg. n. 3 mapp.le 409 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 4.771.607,00 €

Fg. n. 3 mapp. 409 , mapp. 48, mapp.410 1.309.297,00 €

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

Totale complessivo LOTTO 1 ***6.080.388,00 €***

D.1.13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità per qualsiasi motivo non considerati, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia e per immediatezza della vendita giudiziaria.

Euro 304.019 a detrarre

D.1.13.5 Valore di stima al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ***€ 5.776.369,00***

(CINQUEMILIONISETTECENTOSETTANTASEIMILA369/00)

"La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima dei beni ai sensi Dell' art. 568 cpc e sarà quindi onere di parte offerente – a propria cura- Verificare previamente il bene sotto ogni profilo"

Unita' negoziale n. 1 LOTTO UNICO: valore totale € 5.776.369,00

Soggetto n. 1:
[redacted]
• relativamente all' unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà
Per la quota di 1/4

Soggetto n. 2:
[redacted]
• relativamente all' unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà
Per la quota di 1/4

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f

D.1 TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

D.2 ESTRATTO PER SUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO

~~**D.3 CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DELL'ESECUTATO**~~

~~**D.4 STATO DI FAMIGLIA STORICO**~~

~~**D.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO RELATIVO AGLI EVENTUALI TITOLARI DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO SUL BENE PIGNORATO**~~

D.6 PLANIMETRIE CATASTALI

D.7 ESTRATTO STORICO DEL CATASTO

D.8 ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

D.9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

D.10 TITOLI ABILITATIVI

~~**D.11 CONTRATTI IN FORZA DEI QUALI IL BENE È OCCUPATO DA UN TERZO (LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO)**~~

D.12 FOTOGRAFIE DEGLI INTERNI

D.13 FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI

D.14 DATI COMPARATIVI ACQUISITI E FONTE

In termini generali gli allegati alla perizia dovranno consistere nei seguenti:

- *Titolo di provenienza del bene;*
- *Estratto per sunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;*
- *Certificato storico di residenza dell'esecutato;*
- *Stato di famiglia storico;*
- *Certificato anagrafico relativo agli eventuali titolari di diritti reali di godimento sul bene pignorato;*
- *Planimetrie catastali;*
- *Estratto storico del Catasto;*
- *Ispezioni ipotecarie aggiornate;*
- *Certificato di Destinazione Urbanistica;*
- *Titoli Abilitativi;*
- *Contratti in forza dei quali il bene è occupato da un terzo (locazione, comodato, affitto);*
- *Fotografie degli interni;*
- *Fotografie degli esterni;*
- *Dati comparativi acquisiti e fonte.*

Firmato Da: CONA MANUELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f2534b7eda949537c46fd94326ca53f