ESECUZIONI IMMOBILIARI RIUNITE

G.E. Dott.ssa PAOLA ROSSI

N. 114/2016

Promossa da [redacted]

Contro [redacted]

N. 165/2016

Promossa da [redacted]

Contro [redacted]

N. 481/2017

Promossa da [redacted]

Contro [redacted]

N.587/18

Promossa da [redacted]

Contro [redacted]

N.211/2024

Promossa da [redacted]

Contro [redacted]

AGGIORNAMENTO agosto 2026 LOTTO 3 COMPLESSO VILLA STORICA

LEGNARO (PD)

via Vittorio Emanuele II n° 53

***

FASCICOLO "B" : PROSPETTO RIEPILOGATIVO

***

FASCICOLO "C" : PARCELLA PROFESSIONALE AGGIORNAMENTO

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa30898118d

INDICE

1. Premessa p. 3
2. Descrizione p. 4
3. Regolarità del censimento catastale p. 5
4. Sussistenza di diritti di comproprieta' e di altri diritti reali con soggetti estranei p. 8
5. Sussistenza di vincoli di diritto pubblico p. 9
6. Conformità tra opera realizzata e licenziata p. 11
7. Stima del valore di mercato degli immobili p. 12
8. Eventuali rapporti di locazione e congruità del canone pattuito. p. 34
9. Possibilità della divisione in lotti del compendio immobiliare. p. 35
10. Formalità pregiudizievoli. p. 35
11. Sussistenza formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale suscettibili di cancellazione. p. 39
12. Sussistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che restano a carico dell' acquirente. p. 39
13. A.P.E. p. 39
14. Conclusioni p. 39

ALLEGATI

- titoli di provenienza aggiornati
- documentazione fotografica aggiornata
- aggiornamento catastale
- aggiornamento ispezione ipotecaria
- documenti di vincolo del complesso storico
- CDU

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d

1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Roberta Miotto, domiciliata in Castelnuovo di Teolo, via Cicogna Pirio n. 29 (PD), iscritta all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con n. 2209, il giorno 14/10/2014 è stata nominata Perito per la stima dei beni immobili contenuti nel Lotto 3 delle procedure esecutive n° 114/2016 riunita con la 165/2016, 587/2018, 211/2024, relativo al complesso villa storica a Legnaro (PD) via Vittorio Emanuele ii n° 53.

Con verbale di causa del 15/04/2026 il G.E. incaricava la sottoscritta di procedere con l' aggiornamento della perizia non appena avvenuta la rettifica delle intestazioni dei beni.

***

Criteri di stima

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto, il Perito adotterà per la stima del valore di mercato il metodo sintetico-comparativo con il quale si giungerà ad un valore stimato attraverso la comparazione con valori al nuovo reperiti con indagini dirette, e operando opportuni ragguagli e correzioni in base alle caratteristiche intrinseche della zona, degli immobili e al loro stato di manutenzione e conservazione. Sarà valutata la potenzialità degli immobili in relazione alla eventuale possibilità di ampliamenti di cubatura data dal P.R.G. per quella zona, con una maggiorazione rispetto alla stima dello stato di fatto, qualora tale potenzialità costituisca un' eccedenza rispetto alla normale potenzialità edificatoria concessa dal P.R.G. per quella zona.

Dagli importi ottenuti per i vari tipi di immobili, saranno detratti i costi relativi agli eventuali procedimenti di variazione catastale e di allineamento dei dati censuari, nonché agli eventuali costi derivanti da necessari procedimenti di sanatoria per abusi edilizi.

Nel caso di immobili locati, si stimerà il deprezzamento in base al tipo di locazione ed alla sua durata.

Per quanto concerne i terreni agricoli, si considererà il tipo di coltura e la relativa redditività, mentre per i lotti edificabili sarà considerata la potenzialità e la reale possibilità edificatorie, in base alla posizione ed alla conformazione degli stessi.

***

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d

2. DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare pignorato si trova in Comune di Legnaro, località Casone, al di fuori del centro abitato del paese. Legnaro è una piccola cittadina che si è sviluppata lungo la strada statale 516 che collega Padova a Chioggia, nella quale si è insediato il campus della facoltà di agraria dell' Università di Padova.

Il complesso della Villa Businello-Morassutti risale in primo impianto agli inizi del '700 ed ha subito alcune modifiche nel tardo '800, soprattutto nella conformazione della villa principale.

Si compone della villa padronale e di due barchesse posizionati a "ferro di cavallo" e circondati da uno splendido giardino all' " italiana" e da un "boschetto" , di una piccola cappella denominata "oratorio della Beata Vergine del Rosario" , di un magazzino adibito a limonaia, di un annesso agricolo e di una piccola pesa, sviluppati intorno all' aia; in adiacenza al complesso monumentale è stato edificato un fabbricato rurale abitato dai contadini che lavoravano i terreni agricoli circostanti di proprietà della famiglia che abitava la villa.

Su tale complesso monumentale il Ministero per i beni ambientali e culturali ha posto un vincolo di tutela attraverso il Decreto del 01/08/1986 ed ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089. La linea di confine che delinea tale vincolo comprende gran parte degli immobili, ad eccezione della casa dei contadini, del magazzino e dell' annesso agricolo, e comprende inoltre alcuni mappali limitrofi con diversa intestazione, dove si estende il giardino della villa.

L' unione dei beni citati in un unico lotto di vendita è auspicabile per mantenere l' unitarietà del complesso storico, non solo per quanto riguarda i suoi confini, ma anche nel rispetto delle attività che venivano svolte al suo interno.

Dal sopralluogo effettuato in data 25/05/2026 si è evidenziato un pesante stato di degrado riguardante prevalentemente gli esterni, dove la vegetazione cresce in maniera incontrollata impedendo il libero transito e rovinando le facciate dei fabbricati. Gli immobili più colpiti sono, per ordine di gravità, il portico/stalla che collega i due corpi di fabbrica del borgo rurale, nel quale è crollata la copertura; la barchessa al sub 6 nella quale il controsoffitto del solaio tra il piano terra ed il primo è parzialmente crollato; infine la villa che presenta degrado per la mancanza di manutenzione, soprattutto nelle facciate.

***

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d

3. REGOLARITA' DEL CENSIMENTO CATASTALE

Nel presente capitolo si raffronterà il censimento catastale attuale con quello riportato nell' atto di pignoramento e nell' istanza di vendita presenti agli atti; si raffronteranno inoltre le planimetrie catastali con lo stato di fatto.

***

Accatastamenti attuali e quota di proprietà:

Intestatari:

- [redacted], esecutata
- [redacted], proprietà per 1/4 NON ESECUTATA,
- [redacted], proprietà per ¼, NON ESECUTATA.

Catasto Fabbricati:

- Comune di Legnaro (PD), foglio 3, mappale 28, sub. 1, categoria A/8, classe U, consistenza 20 vani, superficie catastale mq 468, rendita € 3.666,84, indirizzo via Vittorio Emanuele II n° 51, piani S1-T-1-2.
- Comune di Legnaro (PD), foglio 3, mappale 28, sub. 2, categoria B/7, classe U, consistenza 242 mq, superficie catastale 62 mq, rendita € 249,96, indirizzo via Vittorio Emanuele II n° 51, piano T.
- Comune di Legnaro (PD), foglio 3, mappale 28, sub. 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, superficie catastale 5 mq, rendita € 7,44, indirizzo via Vittorio Emanuele II n° 51, piano T.
- Comune di Legnaro (PD), foglio 3, mappale 28, sub. 5, categoria A/4, classe 1, consistenza 12 vani, superficie catastale 571 mq, rendita € 520,59, indirizzo via Vittorio Emanuele II n° 51, piani T-1.
- Comune di Legnaro (PD), foglio 3, mappale 28, sub. 6, categoria A/4, classe 1, consistenza 10 vani, superficie catastale 621 mq, rendita € 433,82, indirizzo via Vittorio Emanuele II n° 51, piani S1-T-1.
- Comune di Legnaro (PD), foglio 3, mappale 28, sub. 7, categoria C/2, classe 1, consistenza 32 mq, superficie catastale 40 mq, rendita € 59,50, indirizzo via Vittorio Emanuele II n° 51, piano

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d

T.

- Comune di Legnaro (PD), foglio 3, mappale 28, sub. 8, B.C.N.C. (cortile e spazio di manovra) ai sub 1-2-3-5-6-7.

- Intestatari:

- Busenello s.a.s. di Federico Morassutti & C. con sede in Rubano, C.F. 01510200288, proprietà per 500/1000, ora di proprietà di fallimento Busenello s.a.s. in persona del curatore Dott. Giovanni Fonte, ESECUTATO.

- [redacted], proprietà per 1/4 NON ESECUTATA,

- [redacted], proprietà per ¼, NON ESECUTATA.

- Comune di Legnaro (PD), foglio 3, mappale 28, sub. 4, categoria C/2, classe 1, consistenza 211 mq, superficie catastale 226 mq, rendita € 392,30, unità afferenti edificate su aree di corte .

Catasto Terreni:

- Comune di Legnaro, foglio 3, mappale 28, qualità Ente Urbano, superficie mq 6.720.

***

Intestatari:

- Busenello s.a.s. di Federico Morassutti & C. con sede in Rubano, C.F. 01510200288, proprietà per 500/1000, ora di proprietà di fallimento Busenello s.a.s. in persona del curatore Dott. Giovanni Fonte, ESECUTATO.

- [redacted], proprietà per 1/4 NON ESECUTATA,

- [redacted], proprietà per ¼, NON ESECUTATA.

Catasto Fabbricati:

- Comune di Legnaro, foglio 3, mappale 815 sub 1, z.c. U, cat. A/4, cl. 1, cons. 11,50 vani, sup. mq 326, rendita € 498,90, via Cesare Battisti SNC, p. T-1-2;

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa30898 18d

- Comune di Legnaro, foglio 3, mappale 815 sub 2, z.c. U, cat. C/2, cl. 1, cons. 595 mq, sup. mq 652, rendita € 1.106,25, via Cesare Battisti SNC, p. T-1-;
- Comune di Legnaro, foglio 3, mappale 815 sub 3, z.c. U, cat. A/4, cl. 1, cons. 5 vani, sup. mq 118, rendita € 216,91, via Cesare Battisti SNC, p. T-1;
- Comune di Legnaro, foglio 3, mappale 815 sub 4, cat. BCNC , via Cesare Battisti, p.t..

Catasto Terreni:

- Comune di Legnaro, foglio 3, mappale 30, qualità bosco ceduo, classe U, superficie 3510, deduz. A2- A22, reddito agrario € 0,73;
- Comune di Legnaro, foglio 3, mappale 526, qualità seminativo, classe 3, superficie 9031 mq totali, deduz. A2 – A22, reddito dominicale € 60,30, reddito agrario € 41,98;
- Comune di Legnaro, foglio 3, mappale 530, qualità seminativo, classe 3, superficie 12340 totali, reddito dominicale € 82,39, reddito agrario € 57,36.
- Comune di Legnaro, foglio 3, mappale 815, qualità SN, superficie mq 2873.
- Comune di Legnaro, foglio 3, mappale 106 è stato soppresso.
- Comune di Legnaro, foglio 3, mappale 386, qualità seminativo, classe 2, superficie 440 totali, reddito dominicale € 3,98, reddito agrario € 2,27.
- Comune di Legnaro, foglio 3, mappale 388, qualità seminativo, classe 3, superficie 295 totali, deduz. A2, A22, reddito dominicale € 1,97, reddito agrario € 1,37.
- Comune di Legnaro, foglio 3, mappale 553, qualità seminativo, classe 2, superficie 5730 totali, deduz. A2, A22, reddito dominicale € 47,09, reddito agrario € 29,59.
- Comune di Legnaro, foglio 3, mappale 557, qualità seminativo, classe 2, superficie 805 totali, deduz. A2, A22, reddito dominicale € 6,62, reddito agrario € 4,16.

***

Dati Catastali Atto di Pignoramento

I beni intestati a [redacted], debitrice nel pignoramento originario del 2016, hanno subito diversi passaggi (ai figli, che non hanno accettato l' eredità e poi al marito [redacted], deceduto a sua volta e per il quale è stata aperta l' Eredità Giacente a suo nome. Alcuni immobili del compendio, invece, sono intestati per la quota di ½ a [redacted], che gestisce anche l' Eredità

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa30898l8d

giacente e per la quota di ½ a [redacted] nel pignoramento immobiliare del 2016; da allora anche la Signora [redacted] è deceduta lasciando la sua quota alle figlie [redacted] per la quota ciascuno di ¼.

***

Estratto di mappa e planimetrie catastali.

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali aggiornate non si evidenziano difformità, se non per la presenza di una porta che separa le due camere al 1° piano, fronte Nord-Est della villa principale.

Il fabbricato rurale è conforme allo stato di fatto in quanto è stato accatastato al C.F. durante le operazioni peritali.

Conclusioni

Stato di fatto e planimetrie catastali coincidono.

***

4. SUSSISTENZA DI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O DI ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI

Titoli di provenienza.

- Dichiarazione di successione in morte di [redacted], deceduto il 22/06/2019, con curatore dell' eredità giacente [redacted], presentazione avvenuta presso l' Agenzia delle Entrate in data 13/04/2026, [redacted]; beni passati in successione: C.F. foglio 3, part. 28 subb. 1, 2, 3, 5, 6, 7.

- Atto di trasformazione di Società dell' 11/04/2003 rep. n. 76296 in notar Aprico Piergiorgio, trascritta il 01/07/2003 ai nn. 28871/18303, da potere di Busenello s.r.l. sede Rubano (particella 30);

- Atto di trasformazione di Società dell' 11/04/2003 rep. 76296 in notar Aprico Piergiorgio, trascritta l' 08/05/2003 ai nn. 20154/12977, da potere di Busenello s.r.l. sede Rubano) per i beni al C.F e T. di Legnaro, foglio 3, part. 27, 106, 386, 388, 526, 530,553, 557 (ora part. C.F. di

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa30898 18d

Legnaro, fg. 3, part. 28 sub. 4, 815 subb. 1, 2, 3, C.T. Legnaro, fg. 3, part. 30,386,388,526,530,553,557).

- Sentenza dichiarativa di fallimento n. 188/2018 emessa dal Tribunale di Padova in data 22/11/2018 (fallimento n. 179/2018 e pubblicata in data 03/12/2018 n. sent. 188/2018. Curatore del fallimento Dott. Giovanni Fonte.

Comproprietari

- [redacted], proprietà per 1/4 NON ESECUTATA,
- [redacted], proprietà per ¼, NON ESECUTATA.

***

5. SUSSISTENZA DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

Il Certificato di Destinazione Urbanistica con prot. n° 2699, datato 26/02/2019, dichiara che l'area descritta al Comune di Legnaro, foglio 3, particelle 30, 386, 388, 526, 530, 553, 557, risulta dallo strumento urbanistico vigente:

- mapp. 526, parte zona Agricola E – sottozona E2.1, parte viabilità comunale e fascia di rispetto stradale;
- mapp. 530, 553, 386: parte zona Agricola E – sottozona E2.1, parte boschi e masse vegetali con alberature di progetto;
- mapp. 30, 388: parte zona E – sottozona E2.1, parte boschi e masse vegetali con alberature di progetto, parte fascia di rispetto stradale;
- mapp. 557: zona agricola E, sottozona E2.1.

L' area interessata dai mappali 526, 530, 30, 553parte è vincolata ai sensi del D.Lgs 42/2004 scheda n. 24 del Repertorio Normativo dei Beni Ambientali del P.I. (area di pertinenza della Villa Businello-Morassutti) e l' area interessata dai mapp. 526 parte, 530parte, 30 è vincolata ai sensi del Decreto Ministeriale per i beni Culturali e Ambientali del 01/08/1986.

Regolamentato dagli artt. 5, 10, 15, 16, 26.1, 33, 36, 39 delle N.T.O. e dal Repertorio normativo vigente.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa30898 18d

Dallo strumento urbanistico generale adottato:

- mapp. 526: parte zona E – sottozona E2.1, parte viabilità comunale e fascia di rispetto stradale;
- mapp. 530, 553, 386: parte zona agricola E – sottozona E2.1, parte boschi e masse vegetali con alberature di progetto;
- mapp. 30, 388: parte zona agricola E – sottozona E2.1, parte boschie masse vegetali con alberature di progetto, parte fascia di rispetto stradale;
- mapp. 557: zona agricola E – sottozona E2.1.

L' area interessata dai mappali 526, 530, 30, 553parte è vincolata ai sensi del D.Lgs 42/2004 scheda n. 24 del Repertorio Normativo dei Beni Ambientali del P.I. (area di pertinenza della Villa Businello-Morassutti) e l' area interessata dai mapp. 526 parte, 530parte, 30 è vincolata ai sensi del Decreto Ministeriale per i beni Culturali e Ambientali del 01/08/1986.

Regolamentato dagli artt. 5, 10, 15, 16, 26.1, 33, 36, 39 delle N.T.O. e dal Repertori normativi adottati.

Dal Piano di Assetto Territoriale Comunale adottato con D.C.C. n. 51 del 30/10/2009 approvato in Conferenza di servizi decisoria del 30/01/2002e pubblicato sul BUR n. 6 del 18/01/2013.

ATO 1

Tav. A1, "vincolo sismico" , aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI: P1 area a moderata pericolosità (art. 10 della NT del PAI), parte vincolo monumentale D.lgs 42/2004, parte fascia di rispetto stradale

Tav. A2 – invarianti di natura ambientale, parte aree boscate, invarianti di natura storico-monumentale, parte immobili di pregio;

Tav. A3 – compatibilità geologica: parte area idonea, parte area idonea a condizione PE; tutele: aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto, parte aree di interesse storico ambientale e artistico, parte aree per il rispetto dell' ambiente naturale della flora e della fauna;

Tav. A4 – area interessata da Programmi Complessi e da Contesti dei complessi monumentali; valori tutele naturali: parte isole ad elevata naturalità (stepping stones)

Regolamentate dagli artt. 5.1, 5.2, 5.3.2, 5.4, 6.2, 6.3, 7, 10, 13.8, 17.1.2, 17.2 delle N.T. del PAT.,

Il Certificato di Destinazione Urbanistica con prot. n° 1933, datato 08/03/2017, dichiara che

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d

l'area descritta al Comune di Legnaro, foglio 3, particelle 105,

- sulla base dello strumento urbanistico generale vigente è destinato a: Zona agricola E – sottozona E2.1 – area di pertinenza di edificio di valore storico architettonico ambientale (D.lgs 42/2004) scheda n. 24 - "Villa Businello-Morassutti" - Decreto di vincolo ai sensi L. 1089/1939 del 01/08/1986, artt. 10, 15, 16, 26.3 delle N.T.O.;
- dal P.A.T. adottato con D.C.C. n. 51 del 30/10/2009 è censito ad ATO 1:

tav. A1 "aree a rischio idraulico ed idrogeologico in riferimento al PAI: P1 area a moderata pericolosità (art. 10 NT del PAI) - "vincolo monumentalle D.lgs 42/2004;

tav. A2 "invariante di natura storico monumentale – immobile di pregio" ;

tav. A3 "compatibilità geologica: parte idonea – parte idonea a condizione PE" - "aree di interesse storico ambientale e artistico" - "aree per il rispetto dell' ambiente naturale della flora e della fauna;

tav. A4 indicazioni di "programma complesso" - "ville venete" - "contesti di complessi monumentali" - "edificio con grado di protezione imposto dal PAT" - "riqualifica fronti stradali" - "isole ad elevata naturalità (stepping stones)" , artt. 5.1, 5.3.2, 6.3, 7, 10, 11.2.3, 13.8, 17.2, 17.1.1, 17.1.2, 17.1.3 delle N.T.A. del PAT.

Conclusioni

I vincoli urbanistici sono quelli presenti nei Piani vigenti e dal vincolo storico architettonico e ambientale del Decreto Ministeriale del 01/08/1986.

Da quanto premesso sopra SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA.

***

6. CONFORMITA' TRA OPERA REALIZZATA E LICENZIATA

Non vi sono depositate in Comune di Legnaro pratiche edilizie legate al complesso immobiliare, che risale di primo impianto al 1700, con modifiche apportate nel tardo '800.

Conclusioni

NULLA SI PU0' DICHIARARE IN MERITO ALLA CONFORMITA' EDILIZIA.

***

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d

7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Consistenza

La *superficie commerciale* è stata calcolata come somma complessiva:

1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata;
3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata;
4) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell' unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata.

***

La *superficie commerciale* è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni (ad. es: principale ed accessoria) sono stati computati al 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

I *coefficienti di omogeneizzazione* utilizzati sono i seguenti:

1) *calcolo della superficie commerciale dei balconi:* è calcolata, per quelli sporgenti dal filo esterno del fabbricato, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 25%, per quelli non sporgenti dal filo esterno del fabbricato (logge) nella misura del 30%.
2) *calcolo della superficie commerciale dei terrazzi/verande:* è calcolata, per le terrazze/verande poste a livello e a servizio della zona giorno, in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 30%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 25% in tutti gli altri casi; per le terrazze/verande poste a livello e a servizio di altre zone dell' abitazione, è aggiunta a quella dello stesso nella misura del 18%, quando il risultato non superi la superficie stessa della zona asservita, del 13% in tutti gli altri casi.
3) calcolo della superficie commerciale dei portici: è calcolata in aggiunta alla superficie

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d

commerciale dell' abitazione nella misura del 25%.

4) calcolo della superficie commerciale del giardino o dello scoperto di pertinenza: è calcolata in aggiunta a quella dell' abitazione nella misura del 15% quando il risultato non superi il totale della superficie commerciale dell' abitazione stessa, del 10% in tutti gli altri casi. Se lo scoperto è pavimentato è aggiunto nella misura del 20%.
5) calcolo della superficie commerciale delle parti praticabili in piano interrato (taverne, lavanderie): è calcolata in aggiunta alla superficie commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.
6) calcolo della superficie commerciale dei box per auto al piano terra: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.
7) calcolo della superficie commerciale del vano cantina o del solaio: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 25% - 30%.
8) calcolo della superficie commerciale dei sottotetti praticabili o delle parti praticabili in piano interrato: è calcolata in aggiunta a quella commerciale dell' abitazione nella misura del 50%.

Descrizione degli immobili

Il complesso della Villa Businello-Morassutti risale in primo impianto agli inizi del '700 ed ha subito alcune modifiche nel tardo '800, soprattutto nella conformazione della villa principale.
Si compone della villa padronale e di due barchesse posizionati a "ferro di cavallo" e circondati da uno splendido giardino all' " italiana" e da un "boschetto" , di una piccola cappella denominata "oratorio della Beata Vergine del Rosario" , di un magazzino adibito a limonaia, di un annesso agricolo e di una piccola pesa, sviluppati intorno all' aia; in adiacenza al complesso monumentale è stato edificato un fabbricato rurale abitato dai contadini che lavoravano i terreni agricoli circostanti di proprietà della famiglia che abitava la villa.
Su tale complesso monumentale il Ministero per i beni ambientali e culturali ha posto un vincolo di tutela attraverso il Decreto del 01/08/1986 ed ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089.
La linea di confine che delinea tale vincolo comprende gran parte degli immobili, ad eccezione della casa dei contadini, del magazzino e dell' annesso agricolo, e comprende inoltre alcuni mappali limitrofi con diversa intestazione, dove si estende il giardino della villa.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d

Confini

Il mappale 28 comprendente gli edifici costituenti il complesso, ma non parte del giardino di pertinenza, confina a Nord con il mappale 815 (casa dei contadini e relativo scoperto pertinenziale), a Sud con il mappale 30, anch' esso compreso nelle pertinenze della villa e costituente un boschetto, a Est con i mappali 530 e 526 (terreni agricoli e porzione del giardino all' italiana della villa), a Ovest con via Vittorio Emanuele II.

Il mapp. 815 confina a Nord con via Cesare Battisti, a Sud con il mapp. 28, a Est con via Vittorio Emanuele II, a Ovest con il mapp. 526.

Il mapp. 526 confina a Nord con via Cesare Battisti, a Sud con il mspp. 530, a Est con i mapp. 815 e 28, a Ovest con il mapp.525;

il mapp. 530 confina a Nord con il mapp. 526, a Sud con il 553, a Est con il 30, a Ovest con il 529;

il mapp. 553 confina a Nord e Ovest con il 530, a Sud con il 557 ed una stradella, a Est con i mapp. 386E 557;

il mapp. 557, confina a Nord e Ovest con il mapp. 553, a Sud con una stradella, a Est con il 797;

il mapp 386 confinana Nord e Ovest con il mapp. 553 e 30, a Sud con il 797, a Est con il 388;

il mapp. 388 confina a Nord con il 30, a Sud con il 797, a Est con via Vittorio Emanuele II.

***

Distribuzione interna dei locali

- Villa principale (sub 1): la villa si sviluppa su 3 livelli fuori terra ed un piccolo interrato adibito a locale tecnico; il piano terra ospita un ambiente di ingresso centrale e 6 locali che si dislocano ai due lati adibiti a cucina, pranzo, salette soggiorno e disimpegni; al primo piano vi è una sala centrale ai lati della quale si trovano 2 coppie di camere con bagno; all' ultimo livello si trovano locali accessori ed una stanza.
- Barchessa Nord (sub 6): l' edificio si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno interrato e presenta un doppio portico sui fronti Nord e Sud; al piano terra ed all' interrato trovano sede per lo più locali adibiti a cantina con una parte dedicata ad abitazione sviluppata nel piano terra con cucina, pranzo, soggiorno e studioli ed il vano notte presente al primo piano e confinante con il sottotetto del resto dell' edificio adibito a sgombero/magazzino.
- Barchessa Sud (sub 5): il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra ed un lungo portico

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d

lungo il lato Nord del piano terra; il piano terra è suddiviso in parte ad abitazione ed in parte a locali accessori (sgombero/magazzino); il primo piano ospita le camere con bagno dell' abitazione ed ulteriori locali accessori di ampie dimensioni.

Le barchesse, in origine, erano destinate al deposito dei prodotti ottenuti dalla coltivazione dei terreni agricoli (sempre di proprietà della famiglia che risiedeva nella villa) e ad ospitare degli uffici a servizio del lavoro nei campi. Nel corso degli anni le destinazioni d' uso sono cambiate in base alle esigenze della famiglia, restando la conformazione dell' impianto degli edifici la medesima.

- Oratorio (sub 2): la chiesetta, con impianto del '700 e modifiche improntate nel tardo '800, è di dimensioni molto ridotte ed è posta in aderenza alla recinzione del complesso ed accesso diretto dalla strada; la parte centrale ospita la zona per i credenti e l' altare ed intorno a quest' ultimo trovano sede i locali accessori di servizio ai Sacerdoti.
- Annesso agricolo (sub 4): questo fabbricato rurale ospita locali a deposito ed un fienile; si sviluppa a cavallo tra il mappale comprendente il complesso della villa ed il mappale interessato dalla presenza della "casa dei contadini", ha diversa intestazione rispetto alla villa, ma ha l' accesso principale dallo scoperto pertinenziale di quest' ultima. Si è quindi deciso di accorparla nella vendita del complesso.
- Magazzino- limonaia (sub 7): questo piccolo fabbricato dislocato nelle vicinanze dell' aia ospitava le piante di limoni durante il periodo invernale. Oggi è utilizzato come deposito.
- Pesa (sub 3): è formata da un piccolissimo locale deposito ed una piattaforma posta vicino all' aia destinata a pesare il raccolto.
- Fabbricato rurale (mapp. 815 sub 1, 2, 3, 4): è composto in parte da tre livelli fuori terra ed in parte a due; è suddiviso internamente in due unità abitative poste una ad Est ed una ad Ovest e da una parte centrale dedicata a stalla, ricovero attrezzi e fienile. L' abitazione ad Ovest è composta al piano terra da un soggiorno, una zona pranzo, una cucina, una zona a servizi con bagno, ripostiglio e lavanderia; al piano primo vi sono 5 stanze e nel sottotetto un unico ambiente non abitabile. L' abitazione a Est, che affaccia al fronte strada, è composta da 4 vani adibiti al piano terra a zona giorno (pranzo, soggiorno, cucina e wc) ed al primo piano da 2 stanze. La parte centrale, di grandi dimensioni, è destinata al piano terra a stalla, ricovero attrezzi e sale con destinazione non precisa, al piano primo vi sono locali che affacciano al piano sotto destinati a fienile e magazzino.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa30898 18d

***

Finiture

- Villa principale (sub 1):

Pavimenti: al piano terra le sale soggiorno sono in graniglia di marmo e "alla palladiana" , il pranzo e lo studio in parquette di legno intarsiato di notevole pregio, la cucina in mattonelle di ceramica ed il disbrigo in cotto; al primo piano le camere sono in legno, la sala ed i disbrighi sono in marmo "alla palladiana; l' ultimo piano presenta la stanza in legno ed il resto in cotto.

Serramenti: i serramenti sono in legno verniciato e vetro singolo con scuri lignei.

Porte interne: in legno verniciato a tinta chiara, originario dell' epoca.

Soffitti: al piano terra sono costituiti da travi e tavolato in legno decorati e dipinti; gli altri ambienti al piano primo e parte del secondo hanno controsoffitto in arelle; il sottotetto presenta la struttura della copertura a vista.

I rivestimenti murari sono costituiti da intonaco stuccato a gesso e decorazioni negli ambienti principali, nelle camere i muri sono rifiniti con spatolato "alla veneziana.

- Barchessa Nord (sub 6):

pavimenti: in graniglia di marmo o "alla palladiana" negli ambienti abitati, in terra battuta in quelli accessori;

serramenti: in legno verniciato e vetro singolo con scuri in legno, nei locali accessori e nel sottotetto a volte sono mancanti;

rivestimenti: nella sala delle pitture le pareti sono dipinte, negli altri ambienti le pareti sono semplicemente intonacate.

- Barchessa Sud (sub 5):

pavimenti in graniglia o cotto nei locali abitati, terra battuta o cemento nei locali accessori (cantina, ecc); legno in alcune stanze al primo piano.

Serramenti: legno verniciato e vetro singolo con scuri negli ambienti abitati, negli ambienti di servizio telaio metallico con vetro singolo, nel sottotetto presenza dei soli scuri senza finestre;

soffitti: controsoffitto in cannucciato, nel sottotetto copertura con struttura lignea a vista

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d

(capriate con travi lignee e tavelline in cotto).

Rivestimenti: in genere le pareti sono normalmente intonacate, ma nella sala delle pitture sono presenti affreschi raffiguranti ambienti naturali.

- Oratorio (sub 2):

Pavimenti: in marmo di colorazione diversa

Serramenti: in legno con vetro singolo;

Rivestimenti: intonaco o marmo, pareti con colonne in stile neo-classico.

- Annesso agricolo (sub 4):

Pavimenti: in cotto o in terra battuta

Serramenti: in buona parte mancanti, presenza di grate in ferro battuto e di uno scuro in legno che funge da chiusura dell' ingresso Est del magazzino/deposito.

- Magazzino (sub 7):

Pavimenti in cotto o terra battuta;

Serramenti: legno con vetro singolo con grate in ferro e portoni in legno.

- Pesa (sub 3): pavimento in cemento, senza serramenti.

- Fabbricato rurale (mapp. 815 sub 1, 2, 3, 4): la parte centrale dell' edificio, destinata a stalla, ricovero attrezzi e fienile non ha pavimentazione al piano terra ma si presenta in terra battuta, mentre al piano superiore il piano di calpestio è costituito dal semplice tavolato del solaio; le abitazioni hanno pavimentazione in ceramica di vecchia fattura. I serramenti sono inesistenti o rotti nella parte agricola e molto vetusti per le abitazioni. Gli intonaci sono spesso ammalorati, come alcune parti strutturali degli orizzontamenti. La copertura del fabbricato è lignea e composta da doppia orditura di travi con soprastante piano in tavelle in laterizio. Le condizioni generali del fabbricato sono pessime: è necessaria una pesante ristrutturazione anche in parte strutturale.

Impianti

- Villa principale (sub 1):

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d

impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a gasolio non funzionante, posta in centrale termica al piano interrato, e distribuzione con termosifoni in ghisa;

impianto elettrico: sotto traccia;

impianto d' allarme: presente.

- Barchessa Nord (sub 6):

impianto di riscaldamento: inesistente;

impianto elettrico: esterno nei locali accessori, sotto traccia negli studi.

- Barchessa Sud (sub 5):

impianto di riscaldamento: inesistente;

impianto elettrico: esterno nei locali accessori, sotto traccia negli studi.

- Oratorio (sub 2):

no impianti.

- Annesso agricolo (sub 4):

no impianti, presenza di qualche lampadina con cavi aerei.

- Magazzino (sub 7):

no impianti

- Pesa (sub 3):

no impianti.

- Fabbricato rurale (mapp. 815 sub 1, 2, 3, 4): gli impianti nelle abitazioni sono di vecchia fattura, non a norma e non del tutto funzionanti; la parte rurale non presenta impianti di alcun tipo. Vanno, quindi del tutto progettati ed eseguiti ex novo.

***

Stato di conservazione

- Villa principale (sub 1): l' immobile è di pregio, da anni non mantenuto e lasciato alla sopraffazione della vegetazione, Le condizioni interne sono discrete, ma gli impianti non sono stati messi in funzione da molti anni e non si conosce il loro stato. La parte del sottotetto è quella più trascurata, ma non vi sono infiltrazioni d' acqua.

- Barchessa Nord (sub 6): l' ala Ovest del fabbricato si presenta in condizioni scarse di manutenzione, in alcuni ambienti è crollato il controsoffitto in arelle; l' ala Est, invece, avendo per lo più ambienti dedicati al deposito, è in stato di completo degrado e necessiterebbe di

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d

opere di ristrutturazione pesante, così come il sottotetto.

- Barchessa Sud (sub 5): la parte abitata è in condizioni scarse ed in uno stato generale di abbandono, mentre la parte a cantina andrebbe pesantemente ristrutturata.

- Oratorio (sub 2): giace in stato di completo abbandono ed andrebbe risistemata.

- Annesso agricolo (sub 4): giace in cattivo stato di manutenzione, necessita di ristrutturazione.

- Magazzino (sub 7): giace in scarso stato di conservazione con necessità di lavori di ristrutturazione.

- Pesa (sub 3): non è un locale utilizzato.

- Scoperto pertinenziale: Lo scoperto pertinenziale adibito a giardino, boschetto ed attinenze ha pregio storico in quanto realizzato con un elaborato disegno tipico dei "giardini all' italiana" per quanto riguarda la parte che circonda la villa e le barchesse, mentre la parte che affaccia verso Nord presenta ancora l' originaria pavimentazione in mattoni di argilla tipica delle aie cortilizie usate per la lavorazione dei prodotti agricoli. Le scoperto è in uno stato di completo abbandono, con la vegetazione che è cresciuta selvaggiamente, coprendo quella che era l' idea originaria del giardino e la sua varietà.

- Fabbricato rurale (mapp. 815 sub 1, 2, 3, 4): le condizioni generali del fabbricato sono pessime sia dal punto di vista delle finiture che in parte dal punto di vista strutturale, che igienico-sanitario. La copertura del portico che collega i due corpi di fabbrica è completamente crollato. E' necessaria una pesante opera di ristrutturazione.

Dal sopralluogo effettuato in data 25/05/2026 si è evidenziato un pesante stato di degrado riguardante prevalentemente gli esterni, dove la vegetazione cresce in maniera incontrollata impedendo il libero transito e rovinando le facciate dei fabbricati.

***

Destinazione urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica con prot. n° 2699, datato 26/02/2019, dichiara che l'area descritta al Comune di Legnaro, foglio 3, particelle 30, 386, 388, 526, 530, 553, 557, risulta dallo strumento urbanistico vigente:

- mapp. 526, parte zona Agricola E – sottozona E2.1, parte viabilità comunale e fascia di rispetto stradale;

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d

- mapp. 530, 553, 386: parte zona Agricola E – sottozona E2.1, parte boschi e masse vegetali con alberature di progetto;
- mapp. 30, 388: parte zona E – sottozona E2.1, parte boschi e masse vegetali con alberature di progetto, parte fascia di rispetto stradale;
- mapp. 557: zona agricola E, sottozona E2.1.

L' area interessata dai mappali 526, 530, 30, 553parte è vincolata ai sensi del D.Lgs 42/2004 scheda n. 24 del Repertorio Normativo dei Beni Ambientali del P.I. (area di pertinenza della Villa Businello-Morassutti) e l' area interessata dai mapp. 526 parte, 530parte, 30 è vincolata ai sensi del Decreto Ministeriale per i beni Culturali e Ambientali del 01/08/1986.
Regolamentato dagli artt. 5, 10, 15, 16, 26.1, 33, 36, 39 delle N.T.O. e dal Repertorio normativo vigente.

Dallo strumento urbanistico generale adottato:
- mapp. 526: parte zona E – sottozona E2.1, parte viabilità comunale e fascia di rispetto stradale;
- mapp. 530, 553, 386: parte zona agricola E – sottozona E2.1, parte boschi e masse vegetali con alberature di progetto;
- mapp. 30, 388: parte zona agricola E – sottozona E2.1, parte boschie masse vegetali con alberature di progetto, parte fascia di rispetto stradale;
- mapp. 557: zona agricola E – sottozona E2.1.

L' area interessata dai mappali 526, 530, 30, 553parte è vincolata ai sensi del D.Lgs 42/2004 scheda n. 24 del Repertorio Normativo dei Beni Ambientali del P.I. (area di pertinenza della Villa Businello-Morassutti) e l' area interessata dai mapp. 526 parte, 530parte, 30 è vincolata ai sensi del Decreto Ministeriale per i beni Culturali e Ambientali del 01/08/1986.
Regolamentato dagli artt. 5, 10, 15, 16, 26.1, 33, 36, 39 delle N.T.O. e dal Repertori normativi adottati.

Dal Piano di Aseetto Territoriale Comunale adottato con D.C.C. n. 51 del 30/10/2009 approvato in Conferenza di servizi decisoria del 30/01/2002e pubblicato sul BUR n. 6 del 18/01/2013.
ATO 1
Tav. A1, "vincolo sismico" , aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PAI: P1 area a moderata pericolosità (art. 10 della NT del PAI), parte vincolo monumentale D.lgs

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d

42/2004, parte fascia di rispetto stradale

Tav. A2 – invarianti di natura ambientale, parte aree boscate, invarianti di natura storico-monumentale, parte immobili di pregio;

Tav. A3 – compatibilità geologica: parte area idonea, parte area idonea a condizione PE; tutele: aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto, parte aree di interesse storico ambientale e artistico, parte aree per il rispetto dell' ambiente naturale della flora e della fauna;

Tav. A4 – area interessata da Programmi Complessi e da Contesti dei complessi monumentali; valori tutele naturali: parte isole ad elevata naturalità (stepping stones)

Regolamentate dagli artt. 5.1, 5.2, 5.3.2, 5.4, 6.2, 6.3, 7, 10, 13.8, 17.1.2, 17.2 delle N.T. del PAT.,

Il Certificato di Destinazione Urbanistica con prot. n° 1933, datato 08/03/2017, dichiara che l'area descritta al Comune di Legnaro, foglio 3, particelle 105,

- sulla base dello strumento urbanistico generale vigente è destinato a: Zona agricola E – sottozona E2.1 – area di pertinenza di edificio di valore storico architettonico ambientale (D.lgs 42/2004) scheda n. 24 - "Villa Businello-Morassutti" - Decreto di vincolo ai sensi L. 1089/1939 del 01/08/1986, artt. 10, 15, 16, 26.3 delle N.T.O.;
- dal P.A.T. adottato con D.C.C. n. 51 del 30/10/2009 è censito ad ATO 1:

  tav. A1 "aree a rischio idraulico ed idrogeologico in riferimento al PAI: P1 area a moderata pericolosità (art. 10 NT del PAI) - "vincolo monumentalle D.lgs 42/2004;

  tav. A2 "invariante di natura storico monumentale – immobile di pregio" ;

  tav. A3 "compatibilità geologica: parte idonea – parte idonea a condizione PE" - "aree di interesse storico ambientale e artistico" - "aree per il rispetto dell' ambiente naturale della flora e della fauna;

  tav. A4 indicazioni di "programma complesso" - "ville venete" - "contesti di complessi monumentali" - "edificio con grado di protezione imposto dal PAT" - "riqualifica fronti stradali" - "isole ad elevata naturalità (stepping stones)" , artt. 5.1, 5.3.2, 6.3, 7, 10, 11.2.3, 13.8, 17.2, 17.1.1, 17.1.2, 17.1.3 delle N.T.A. del PAT.

***

Giudizio sintetico

Il complesso edilizio della villa è di pregio storico-architettonico, anche se ultimamente giace in

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d

uno stato di completo abbandono, in quanto leggibile nelle sue caratteristiche; rappresenta fin dal suo impianto un esempio della vita nobile e contadina del '700/' 800; nella struttura venivano ospitati sia i nobili proprietari terrieri che gli agricoltori a servizio della tenuta, che la servitù. In ciascun locale si può intuire la destinazione d' uso originaria in quanto non sono stati alterati nella struttura e nella funzione.

Il compendio immobiliare trova la sua identità se mantenuto nella sua interezza, si consiglia, quindi, la vendita nel suo complesso.

***

Calcolo della superficie degli immobili

- Villa principale (sub 1):

piano seminterrato h 2,00:		mq 11,91 x 0,30 =	mq 3,57
piano terra h 2,70:		mq 218,50 x 1,00 =	mq 218,50
piano primo h 3,00		mq 218,50 x 1,00 =	mq 218,50
poggioli		mq 2,48 x 0,25 =	mq 0,62
piano secondo abitazione h 2,70		mq 42,15 x 1,00 =	mq 42,15
soffitta h 2,20/2,30		mq 48,35 x 0,30 =	mq 14,50
	totale		mq 498,84

- Barchessa Nord (sub 6):

piano interrato h 2,75		mq 120,00 x 0,30 =	mq 36,00
piano terra h 3,65	abitazione/studi	mq 123,83 x 1,00 =	mq 123,83
	cantine	mq 165,72 x 0,30 =	mq 49,71
	portico Nord	mq 72,81 x 0,25 =	mq 18,20
	portico Sud	mq 131,60 x 0,25 =	mq 32,90
piano primo	abitazione h 2,85	mq 67,10 x 1,00 =	mq 67,10
	sgombero hm 4,43	mq 277,60 x 0,60 =	mq 166,56
	totale		mq 494,30

- Barchessa Sud (sub 5):

piano terra	abitazione h 3,80	mq 150,45 x 1,00 =	mq 150,45
	sgombero h 4,70	mq 61,68 x 0,30 =	mq 18,50

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d

	portico	mq 135,00 x 0,25 =	mq 33,75
piano primo	abitazione h 2,55	mq 93,70 x 0,60 =	mq 56,22
	sgombero hm 4,23	mq 253,51 x 0,60 =	mq 152,10
	totale		mq 411,02

- Oratorio (sub 2)

piano terra	mq 61,64 x 1,00 =	mq 61,64

- Annesso agricolo (sub 4):

piano interrato	ripostiglio	mq 12,17 x 0,30 =	mq 3,65
piano terra h 3,25/5,43	magazzino	mq 153,75 x 0,30 =	mq 46,12
	portico	mq 20,84 x 0,25 =	mq 5,21
piano primo hm 2,15	fienile	mq 59,57 x 0,30 =	mq 17,87
	totale		mq 72,85

- Magazzino – limonaia (sub. 7) :

piano terra hm 3,20	mq 40,63 x 0,30 =	mq 12,19

- Pesa - deposito (sub 3)

piano terra hm 2,25		mq 5,00 x 0,30 =	mq 1,50

- Fabbricato rurale: e terreno pertinenziale (mapp. 815 sub 1, 2, 3, 4)

piano terra	abitazione a Ovest h 2,80	mq 128,19 x 1,00	mq 128,19
	stalla/ricovero attrezzi h 3,40	mq 279,73 x 0,30	mq 83,92
	abitazione ad Est h 2,40	mq 68,10 x 0,40	mq 27,24
	portico	mq 78,28 x 0,25	mq 19,57
piano primo	abitazione a Ovest h 2,90	mq 128,00 x 1,00	mq 128,00
	fienile h da 4,20 a 5,45	mq 291,91 x 0,30	mq 87,57
	abitazione ad Est h 2,70	mq 55,91 x 1,00	mq 55,91
sottotetto	sottotetto abitazione ad Ovest hm 2,17	mq 190,70 x 0,30	mq 57,21

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d

totale mq 587,77

Scoperto pertinenziale

Lo scoperto pertinenziale della Villa viene calcolato considerando la superficie catastale, per quei mappali compresi per intero (mappali 28 e 30) ed estrapolando le porzioni componenti il giardino dalla planimetria allegata al vincolo dei beni storici ed architettonici (parte mappali 526 e 530).

Giardino ed aia (mapp. 28):	mq 6720
Parte del giardino (mapp. 526)	mq 1118
Parte del giardino (mapp. 530)	mq 1249
Boschetto (mapp. 30)	mq 3510
Pertinenza fabbricato rurale (mapp. 815)	mq 2.318
	mq 14.915

Terreni agricoli

- Comune di Legnaro, foglio 3, mappale 526, parte	mq 7.913
- Comune di Legnaro, foglio 3, mappale 530, parte	mq 11.091
- Comune di Legnaro, foglio 3, mappale 386,	mq 440
- Comune di Legnaro, foglio 3, mappale 388,	mq 295
- Comune di Legnaro, foglio 3, mappale 526,	mq 931
- Comune di Legnaro, foglio 3, mappale 553,	mq 5.730
- Comune di Legnaro, foglio 3, mappale 557,	mq 805
	mq 27.205

***

Valutazione

Si procederà a determinare il più probabile valore di mercato per via sintetico comparativa, seguendo la stima per coefficiente di merito sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari o per unità immobiliari simili a quelle in oggetto da ristrutturare, rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d

Dall' importo complessivo ottenuto verranno detratti i costi necessari ad aggiornare la documentazione catastale e ad effettuare la sanatoria degli abusi riscontrati.

***

Indagini di mercato

Le risultanze delle indagini dirette effettuate, attraverso la consultazione di agenzie immobiliari e dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, hanno rilevato che il prezzo unitario di immobili nuovi o ristrutturati nella medesima zona e tipologia di quelli pignorati risulta essere pari a:

uso residenziale €/mq 2.100,00 ville storiche ristrutturate in Provincia di Padova.

I terreni agricoli seminativi hanno un valore di €/mq 6,50

I coefficienti di merito applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l' omogeneizzazione del valore medio reperito tramite le indagini di mercato, consentono di apprezzare la valutazione data alle caratteristiche dell' immobile in oggetto:

1) *Caratteristiche posizionali medie*	
zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40
zona degradata	0,90
2) *Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*	
ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90
3) *Livello di piano*	
piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi (ascensore)	1,00
piani 4° e superiori (no ascensore)	0,95
piano attico (ascensore)	1,20
piano attico (no ascensore)	1,10

4) *caratteristiche tecniche e funzionali*

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d

ottime	1,00
buone	0,90
mediocri	0,80
scadenti	0,70

5) *Caratteristiche tipologiche*

villa, fabbr. signorile, uffici	2,00
fabbricato di tipo civile	1,25
fabbricato di tipo economico	1,05
fabbricato di tipo popolare	0,80
fabbricato di tipo rurale	0,70
villino	1,40

6) *Stato di conservazione e manutenzione*

normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60

7) *Vetustà fisica*

da 1 a 5 anni	1,00
10 anni	0,95
12 anni	0,93
da 21 a 50 anni	$\frac{100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0{,}50]}{100}$

8) *Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)*

ottime	1,05
buone	1,00
mediocri	0,95
scadenti	0,90

***

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa30898l8d

INDICI IMMOBILI PIGNORATI

- Villa principale (sub 1):

- *Caratteristiche posizionali medie: periferica*	0,90
- *Caratteristiche ambientali intrinseche: buone*	1,00
- *Livello di piano*: s1, 1, 2, 3,	1,00
- C*aratteristiche tecniche e funzionali : medie*	0,80
- *Caratteristiche tipologiche: ville storiche (già considerato)*	1,00
- *Stato di conservazione e manutenzione: normale*	1,00
- *Vetustà fisica: 1700/1800*	0,70
-*Caratteristiche ambientali estrinseche*: buone	1,00
il coefficiente complessivo risulta:	0,50

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 2.100,00 X 0,50= €/MQ 1.050,00

Il valore del bene risulta: mq 499 x € 1.050,00 = € 523.950,00

- Barchessa Nord (sub 6):

- *Caratteristiche posizionali medie: periferica*	0,90
- *Caratteristiche ambientali intrinseche: buone*	1,00
- *Livello di piano*: s1, 1, 2,	1,00
- C*aratteristiche tecniche e funzionali : scarse*	0,70
- *Caratteristiche tipologiche: ville storiche (già considerato)*	1,00
- *Stato di conservazione e manutenzione: scadente*	0,60
- *Vetustà fisica: 1700/1800*	0,70
-*Caratteristiche ambientali estrinseche*: buone	1,00
il coefficiente complessivo risulta:	0,26

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 2100,00 X 0,26= €/MQ 546,00

Il valore del bene risulta: mq 494,30 x € 546,00 = € 269.888,00.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d

- Barchessa Sud (sub 5):

- *Caratteristiche posizionali medie: periferica*	0,90
- *Caratteristiche ambientali intrinseche: buone*	1,00
- *Livello di piano*: s1, 1, 2,	1,00
- C*aratteristiche tecniche e funzionali : mediocri*	0,80
- *Caratteristiche tipologiche: ville storiche (già considerato)*	1,00
- *Stato di conservazione e manutenzione: mediocre*	0,70
- *Vetustà fisica: 1700/1800*	0,70
-*Caratteristiche ambientali estrinseche*: buone	1,00
il coefficiente complessivo risulta:	0,35

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 2.100,00 X 0,35= €/MQ 735,00

Il valore del bene risulta: mq 411,02 x € 735,00 = € 302.100,00

- Oratorio (sub 2):

- *Caratteristiche posizionali medie: periferica*	0,90
- *Caratteristiche ambientali intrinseche: buone*	1,00
- *Livello di piano*: T ,	1,00
- C*aratteristiche tecniche e funzionali : mediocri*	0,80
- *Caratteristiche tipologiche: ville storiche (già considerato)*	1,00
- *Stato di conservazione e manutenzione: mediocre*	0,80
- *Vetustà fisica: 1700/1800*	0,70
-*Caratteristiche ambientali estrinseche*: buone	1,00
il coefficiente complessivo risulta:	0,40

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 2100,00 X 0,40= €/MQ 840,00

Il valore del bene risulta: mq 61,64 x € 840,00 = € 51.778,00

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa30898l8d

- Annesso agricolo (sub 4):

- *Caratteristiche posizionali medie: periferica*	0,90
- *Caratteristiche ambientali intrinseche: buone*	1,00
- *Livello di piano*: s1, 1,	1,00
- C*aratteristiche tecniche e funzionali : scadenti*	0,70
- *Caratteristiche tipologiche: fabbricato rurale*	0,70
- *Stato di conservazione e manutenzione: scadente*	0,60
- *Vetustà fisica: 1700/1800*	0,70
-*Caratteristiche ambientali estrinseche*: buone	1,00
il coefficiente complessivo risulta:	0,18

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 2100,00 X 0,18= €/MQ 378,00

Il valore del bene risulta: mq 72,85 x € 378,00 = € 27.537,30

- Magazzino – limonaia (sub. 7) :

- *Caratteristiche posizionali medie: periferica*	0,90
- *Caratteristiche ambientali intrinseche: buone*	1,00
- *Livello di piano*: s1, 1,	1,00
- C*aratteristiche tecniche e funzionali : scadenti*	0,70
- *Caratteristiche tipologiche: fabbricato rurale*	0,70
- *Stato di conservazione e manutenzione: scadente*	0,60
- *Vetustà fisica: 1700/1800*	0,70
-*Caratteristiche ambientali estrinseche*: buone	1,00
il coefficiente complessivo risulta:	0,18

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 2100,00 X 0,18= €/MQ 378,00

Il valore del bene risulta: mq 12,19 x € 378,00 = € 4.608,00

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d

- Pesa - deposito (sub 3)

- *Caratteristiche posizionali medie: periferica*	0,90
- *Caratteristiche ambientali intrinseche: buone*	1,00
- *Livello di piano*: s1, 1,	1,00
- C*aratteristiche tecniche e funzionali : scadenti*	0,70
- *Caratteristiche tipologiche: fabbricato rurale*	0,70
- *Stato di conservazione e manutenzione: scadente*	0,60
- *Vetustà fisica: 1700/1800*	0,70
-*Caratteristiche ambientali estrinseche*: buone	1,00
il coefficiente complessivo risulta:	0,18

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 2100,00 X 0,18= €/MQ 378,00

Il valore del bene risulta: mq 1,50 x € 378,00 = € 567,00

- Scoperto pertinenziale

Giardino ed aia (mapp. 28):	mq 6720
Parte del giardino (mapp. 526)	mq 1118
Parte del giardino (mapp. 530)	mq 1249
Boschetto (mapp. 30)	mq 3510
pertinenza fabbricato rurale (mapp. 815)	mq 2318
	mq 14.915

Lo scoperto pertinenziale adibito a giardino, boschetto ed attinenze ha pregio storico e risulta mantenuto in buono stato. Il suo valore, pertanto, può essere valutato dando un plus valore al Valore Agricolo Medio di zona per terreni a prato (giardini di abitazioni civili, pari a €/mq 4,3). Tale plusvalore, considerando le piantumazioni presenti nel parco della villa, e lo stato manutentivo è stimabile nel 30%.

Scoperto pertinenziale villa: mq 12.597 x € (4,3 + 30%) = € 70.417,00

Scoperto pertinenziale fabbricato rurale mq 2318 x € 4,30 = € 9.967,00

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d

- Fabbricato rurale

- *Caratteristiche posizionali medie: periferica*	0,90
- *Caratteristiche ambientali intrinseche: buone*	1,00
- *Livello di piano*: t, 1, 2	1,00
- *Caratteristiche tecniche e funzionali : scadenti*	0,70
- *Caratteristiche tipologiche: fabbricato rurale*	0,70
- *Stato di conservazione e manutenzione: scadente*	0,60
- *Vetustà fisica: 1700/1800*	0,70
-*Caratteristiche ambientali estrinseche*: buone	1,00
il coefficiente complessivo risulta:	0,18

Il valore al mq omogeneizzato del fabbricato risulta:

€/MQ 2100,00 X 0,18= €/MQ 378,00

Il valore del bene risulta: mq 587,77. x € 378,00 = € 222.177,00

- Terreni agricoli

Comune di Legnaro, foglio 3, mappali 526 parte, 530 parte, 386,388,526,553,557, di complessivi mq 27.205 vengono stimati con un valore unitario di €/mq 6,50, in totali € 176.832,00.

L' intero compendio immobiliare della Villa con barchesse, magazzini, scoperto pertinenziale, boschetto e fabbricato rurale viene calcolato in:

- Villa principale (sub 1):	€ 523.950,00
- Barchessa Nord (sub 6):	€ 269.888,00
- Barchessa Sud (sub 5):	€ 302.100,00
- Oratorio (sub 2):	€ 51.778,00
- Annesso agricolo (sub 4):	€ 27.537,00
- Magazzino – limonaia (sub. 7) :	€ 4.608,00
- Pesa - deposito (sub 3)	€ 567,00
- Scoperto pertinenziale villa	€ 70.417,00
- Fabbricato rurale	€ 222.177,00

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d

- scoperto pertinenziale fabbr. rur. € 9.967,00
- Terreni agricoli € 176.832,00

€ 1.659.821,00

***

AGGIORNAMENTO SULLE CONDIZIONI DEL COMPLESSO E SULLA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Le condizioni in cui giace ad oggi il complesso, visitato in data 25/05/2026, hanno subito un forte degrado dovuto allo stato di abbandono, alla mancata manutenzione della vegetazione, che, oltre ad impedire il libero camminamento nel parco, è andata ad intaccare e rovinare anche le facciate degli edifici.

Tale fattore, non di lieve impatto per l' interessato all' acquisto che vede per la prima volta il complesso immobiliare, decrementa il valore complessivo di una quota che valuta la messa in pristino delle condizioni quanto la struttura era in uso alla [redacted]

Valutando sommariamente operazioni quali: opere di giardinaggio per la rimessa in pristino del parco della villa, opere igienico-sanitarie come derattizzazione e disinfestazione da zanzare e simili, leggero decremento del valore per le condizioni delle facciate, messa in sicurezza delle parti crollate; si stima in seguito tali opere per giungere alla svalutazione di quanto stimato in condizioni discrete.

1. Risistemazione aree esterne

Ambito	Superficie	Intervento tipo	€/mq	Totale
Boschetto (mapp. 30)	3.510 mq	Decespugliamento, diradamento, pulizia sottobosco	1,5–3,0	€ 5.300 – 10.500
Giardino/aia/pertinenze (mapp. 28, 526, 530, pert. rurale)	11.405 mq	Risistemazione a verde: potatura, ripristino tappeto erboso e vialetti	4–8	€ 45.600 – 91.200
Parco – totale	14.915			€ 51.000

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa30898 18d

Ambito	Superficie	Intervento tipo	€/mq	Totale
	mq			– 102.000
Terreni agricoli	27.205 mq	Decespugliamento, ripristino scoline/confini, sfalcio	0,20–0,60	€ 5.400 – 16.300

Questi valori riguardano un ripristino di ordine/decoro (pulizia, sfalci, potature), non un progetto di restauro del giardino storico (viali, statuaria, arredo a verde formale), che andrebbe quantificato a parte.

2. Pulizia facciate da vegetazione infestante

Per interventi su murature storiche (rimozione manuale + trattamento biocida, senza rifacimento intonaci) il valore di riferimento è € 35–55/mq di facciata trattata. Calcolando uno sviluppo delle facciate solo degli edifici principali vincolati (villa, barchesse e chiesetta), ecludendo la parte degli edifici rurali a servizio dei contadini, il ricovero attrezzi e la limonaia, si ha una superficie di mq 2.479 ed un importo di lavori di pulizia che va da € 86.765,00 a € 136.345,00

3. Derattizzazione e disinfestazione (topi, insetti, zanzare)

Per un complesso di questa estensione (più fabbricati + 15.000 mq di parco + aree agricole) si tratta di un piano di bonifica, non di un intervento domestico:

- Bonifica straordinaria iniziale (derattizzazione + disinfestazione generale di tutti i fabbricati e aree verdi): € 4.000 – 9.000
- Piano di manutenzione annuale (4–6 interventi/anno: stazioni derattizzanti, larvicida/adulticida zanzare su tombini e ristagni, monitoraggio): € 2.500 – 6.000/anno

4. Messa in sicurezza parti crollate

Elemento	Superficie	Intervento	€/mq	Totale
Portico crollato tra i due corpi del fabbricato rurale	78,28 mq	Puntellamento, rimozione e smaltimento macerie, protezione provvisoria (no ricostruzione)	150–350	€ 11.700 – 27.400

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa30898 18d

Elemento	Superficie	Intervento	€/mq	Totale
Controsoffitto in arelle crollato (barchessa, p.terra)	~20–35 mq (stanza singola, da verificare)	Rimozione parti pericolanti, puntellamento provvisorio	50–90	€ 1.000 – 3.200

Questi importi coprono la sola messa in sicurezza (non il ripristino/ricostruzione definitivo).
Totale complessivo (ordine di grandezza)
€ 159.865,00 – 294.245,00, IVA e spese tecniche escluse ed esclusa l'eventuale manutenzione annuale antiparassitaria ricorrente.

L' incidenza di queste opere, considerato il valore medio, sul valore complessivo del compendio, porta ad una incidenza del 13,7%.

Il valore del compendio aggiornato con lo stato di degrado ed abbandono riscontrato di recente si quantifica in € 1.659.821,00 – 227.055,00 = € 1.432.766,00

VALORE COMPLESSIVO DELLE QUOTE DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI
Valore villa e pertinenze € 1.250.845,00 – 13,7% = € 1.079.479,00
(di proprietà per ½ dell' esecutato Eredità giacente di Federico Morassutti) € 539.739,00

Valore del fabbricato rurale, terreno pertinenziale e terreni agricoli € 408.976,00 – 13,7%
= € 352.946,00
(di proprietà per ½ dell' esecutato fallimento Busenello s.a.s.) € 176.473,00

***

8. EVENTUALI RAPPORTI DI LOCAZIONE E CONGRUITÀ DEL CANONE PATTUITO.

La villa è attualmente disabitata.
Il fabbricato rurale risulta essere disabitato ed i terreni agricoli non coltivati.

***

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d

9. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

Il compendio immobiliare costituito da villa, barchesse, annessi, fabbricato rurale e terreni agricoli costituisce sia storicamente che funzionalmente un' unità inscindibile, poiché i fabbricati costituivano le abitazioni, i magazzini e gli uffici sia dei proprietari terrieri che dei lavoratori addetti alla coltivazione, rimessaggio e vendita dei prodotti coltivati.

E' quindi prevista la vendita dell' intero.

***

10. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni ipotecarie intestate a [redacted] relative agli immobili del complesso della villa storica a Legnaro (PD).

- Iscrizione contro del 13/12/2011 R.G. 45540 R.P.9385, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a firma del Notaio Silva Marco di Padova rep. 26564/10582 del 06/12/2011, a favore di [redacted], contro [redacted] in qualità di terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 e [redacted], importo capitale € 250.000,00 importo totale € 500.000,00., durata 1 anno e 8 mesi, ipoteca gravante anche sugli immobili pignorati diti a Legnaro, via Vittorio Emanuele II n° 53.

- Iscrizione contro del 08/04/2014 R.G. 11081 R.P.1503, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a firma del Tribunale di Padova rep. 3136/2014 del 03/04/2014, a favore di [redacted], contro [redacted] per la quota di 1/2, importo capitale € 188..906,12., importo totale €120.000,00., ipoteca gravante anche sugli immobili pignorati siti a Legnaro, via Vittorio Emanuele II n° 53.

- Iscrizione contro del 10/04/2014 R.G. 11356 R.P.1554, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a firma del Tribunale di Padova rep. 3328/2014 del 03/04/2014, a favore di [redacted], contro [redacted] per la quota di 1/2, importo capitale € 250.000,00., importo totale €250.000,00., ipoteca gravante anche sugli immobili pignorati siti a Legnaro, via Vittorio Emanuele II n° 53.

- Iscrizione contro del 16/09/2014 R.G. 27247 R.P.4268, ipoteca giudiziale derivante da decreto

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa30898 18d

ingiuntivo, a firma del Tribunale di Padova rep. 8589 del 28/08/2014, a favore di [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/2., importo capitale € 911.309,10., importo totale € 500.000,00., ipoteca gravante anche sugli immobili pignorati di Legnaro, via Vittorio Emanuele II n° 53

- Trascrizione contro del 11/03/2016 R.G. 7628, R.P. 4875, atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, emesso da Ufficiale Giudiziario di Padova il 08/02/2016 con n° rep. 992, a favore di [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/2, gravante anche sugli immobili pignorati di Legnaro, via Vittorio Emanuele II n° 53.

- Trascrizione contro del 17/03/2016 R.G. 8259, R.P. 5261, atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, emesso da Ufficiale Giudiziario di Padova il 29/02/2016 con n° rep. 1321/2016, a favore di [redacted] contro [redacted] per la quota di ½ e [redacted], gravante anche sugli immobili pignorati di Legnaro, via Vittorio Emanuele II n° 53.

- Trascrizione contro del 18/03/2021 RG 10833 RP 7023, domanda giudiziale nascente da divisione giudiziale del 15/01/2021 rep. 114 Tribunale di Padova a favore e contro [redacted], gravante sugli immobili siti a Legnaro, foglio 3, part. 28 subb. 3, 5, 6, 7.

- Trascrizione del 18/07/2024 RG 27808 RP 19818, nascente da verbale di pignoramento immobili del 17/06/2024 rep. 3896 Tribunale di Padova, a favore di [redacted] contro [redacted], gravante sugli immobili di Legnaro foglio 3, part. 28 subb. 3, 5, 6, 7.

- Trascrizione del 04/04/2025 RG 12552 RP 8761, a firma di Federico Crivellari rep. 11245/8682 del 01/04/2025 accettazione di eredità con beneficio di inventario.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa30898l8d

Iscrizioni ipotecarie intestate a [redacted]

- Iscrizione contro del 01/06/2015 R.G. 16507 R.P.2777, ipoteca volontaria, a firma del Notaio Caracciolo Mario di Padova, rep.. 45359/25066 del 19/05/2015, a favore di [redacted] contro [redacted] importo capitale € 75.000,00 importo totale € 110.000,00, ipoteca gravante anche sugli immobili al foglio 3, particelle 815 (ex 27), 28 sub. 4 (ex 106), 30, 386, 388, 526, 530, 553, 557, per la quota di ½.

- Iscrizione contro del 9/04/2014 R.G. 11244 R.P.1531, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a firma del Tribunale di Padova rep. 3328/2014 del 03/04/2014, a favore di [redacted], contro [redacted] importo capitale € 272.040,61, importo totale €250.000,00., ipoteca gravante anche sui mappali 30, 526, 530 per la quota di ½..

- Iscrizione contro del 11/08/2015 R.G. 26235 R.P.4689, ipoteca volontaria a firma del Notaio Caracciolo Mario di Padova, rep.. 45775/25344 del 10/08/2015, a favore di [redacted] contro [redacted] importo capitale € 150.000,00 importo totale € 190.000,00, ipoteca gravante anche sugli immobili al foglio 3, particelle 815 (ex 27), 28 sub. 4 (ex 106), 30, 386, 388, 526, 530, 553, 557,per la quota di ½..

- Trascrizione contro del 01/08/2017 RG 30530 RP 19659, verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Padova in data 27/06/2017, rep. 4673, a favore di [redacted], contro [redacted] in quota di 1/1, insistente sugli immobili: C.T. Legnaro, foglio 3, particelle 636, 67, 635, 637, 778, 779, 783, 784, 780, 781, 691, 389, 546, 545, 585, 586, 587, 588, 593, 594, 548, 696, 601, 534, 698, 536, 694, 692, 591, 592, 542, 539, 741.

- Trascrizione contro del 07/02/2019 RG 4702 RP 2875, verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Padova il 10/11/2018, rep. 7780, a favore di [redacted]., immobili pignorati: C.T. di Legnaro, fg. 3, part. 27, 106, 386/AA, 386/Ab, 388, 526, 530, 553, 557, 30.

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa30898 18d

- Trascrizione contro del 04/11/2025 RG 42942, RP 29813, ordinanza introduttiva del giudizio di divisione ex art. 600 CPC, a favore di [redacted], a favore di [redacted], contro [redacted]

Iscrizioni e trascrizioni relative alla procedura 587/18, intestati alla [redacted]

- Trascrizione contro del 05/02/2019 R.G. 4277, R.P. 2600, sentenza di fallimento Tribunale di Padova del 22/11/2018 rep. n. 179, a favore dei creditori del fallimento della Busenello sas di Federico Morassutti & C. e del socio accomandatario Federico Morassutti, contro Busenello sas di Federico Morassutti con sede a Rubano, immobili ipotecati, fra gli altri ½ proprietà dei beni di Legnaro, fg 3, mapp. 30-27-386-388-526-530-533-557 e part. 28/4 (NCEU).

- Trascrizione contro del 07/02/2019 R.G.4702, R.P. 2875, pignoramento immobiliare n. 7780 del 10/11/2018, emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, a favore [redacted] – sede di Longare, contro Busenello sas di Federico Morassutti con sede a Rubano, presente procedura esecutiva.

- Trascrizione del 18/03/2021 R.G. 10833, R.P. 7023, domanda giudiziale – divisione giudiziale emessa dal Tribunale di Padova re. 114 del 15/01/2021.

- Trascrizione del 05/10/2022 R.G. 40700 R.P. 27460, accettazione espressa di eredità pubblico ufficiale Piccolo Elisa rep. 13110/9816 del 21/09/2022.

- Trascrizione del 10/03/2023 RG 8654 RP 6133, pubblico ufficiale Belluno rep. 91049/88888 del 09/03/2023, certificato di denunciata successione.

Iscrizioni intestate a [redacted]

- Trascrizione contro del 04/11/2025 RG 42942, RP 29813, ordinanza introduttiva del

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa30898l8d

giudizio di divisione ex art. 600 CPC, a favore di [redacted], a favore di [redacted] contro [redacted]

***

11. SUSSISTENZA FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE.

Non sussistono formalità suscettibili di cancellazione.

***

12. SUSSISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTANO A CARICO DELL' ACQUIRENTE.

Non vi sono formalità ed oneri a carico dell' acquirente, se non il vincolo storico-architettonico del Ministero dei beni culturali.

***

13. A.P.E.

L' Attestato di Prestazione Energetica non è stato mai elaborato.

***

14.CONCLUSIONI

- Valore complessivo dei beni:	€ 1.432.766,00
- Spese tecniche:	€ 0,00 (-)
- Abbattimento del 15% per assenza di garanzie dai vizi:	€ 214.915,00 (-)
	€ 1.2117.851,00
VALORE PER INTERO E LIBERO	€ 1.2117.851,00

VILLA E PERTINENZE: VALORE QUOTA PIGNORATA DI ½ DI EREDITÀ GIACENTE DI FEDERICO MORASSUTTI € 458.778,00

FABBRICATO RURALE CON TERRENO PERTINENZIALE E TERRENI AGRICOLI: VALORE QUOTA PIGNORATA DI ½ DI FALLIMENTO DI BUSENELLO S.A.S.. € 176.466,00

Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD) mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa30898 18d

Teolo, 11/08/2026

Il C.T.U. Dr. Arch. Roberta Miotto

Ordine Architetti Prov. di Padova
MIOTTO ROBERTA
n° 1798



Indirizzo: Via Cicogna Pirio n° 29 – 35037 TEOLO (PD)
mobile: +39 347 9045065
e-mail: studio.miotto@gmail.com
pec: roberta.miotto@archiworldpec.it
c.f.: MTT RRT 73B61 F382Q
p.i.: 02718510288

Firmato Da: ROBERTA MIOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 30e9db60802c6762911ae9aa3089818d