

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Entrate
00025774 00001003 W06VCO01
00068673 17/12/2013 10:38:36
4578-00088 149CF3BCC78FEDCS
IDENTIFICATIVO: 01122040663075



PERIZIA GIURATA

Il sottoscritto , Arch.Carlo Ferrandi , nato a Padova il 28/06/1977, residente a in Via Chieti 9 a Padova, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Padova, al n°2362, c.f.: FRR CRL 77H28 G224N, è stato incaricato dal curatore fallimentare Dott. Alessandro De Franceschi per il fallimento della società [REDACTED] di redigere la presente perizia giurata riguardante i beni immobili di proprietà della società fallita, ubicati nel comune di Due Carrare (PD) e nel comune di Ferrara identificati al:

N.C.E.U. comune di Due Carrare, foglio 11

- particella 44 sub 1, cat. D/2 via Mincana
- particella 44 sub 2, cat. C/1 via Mincana, 409 mq
- particella 44 sub 3 cat. C/1 via Mincana, 126 mq
- particella 44 sub 4 cat. A/10 via Mincana, 2 vani
- particella 44 sub 5 cat. A/2 via Mincana, 9,5 vani
- particella 44 sub 14 cat. A/3 via Mincana, 6 vani
- particella 44 sub 15 cat. C/6 via Mincana, 483 mq
- particella 44 sub 16 cat. C/7 via Mincana
- particella 44 sub 17 cat. A/2 via Mincana, 7,5 vani
- particella 614, cat. Area urbana, 10 mq

N.C.T. Comune di Due Carrare, foglio 11

- particella 617, cl.2, 44 mq
- particella 44, ente urbano, 18.415 mq

N.C.T. Comune di Ferrara, foglio 308

- particella 391, cl.2, 1461 mq
- particella 399, cl.2, 1058 mq
- particella 400, cl.2, 482 mq
- particella 401, cl.2, 2622 mq
- particella 409, cl.2, 12 mq
- particella 410, cl.2, 877 mq
- particella 411, cl.2, 956 mq
- particella 422, cl.2, 2834 mq
- particella 423, cl.2, 1472 mq
- particella 447, cl.2, 365 mq
- particella 450, cl.2, 1113 mq
- particella 451, cl.2, 31 mq

N.C.T. Comune di Ferrara, foglio 144

- particella 3, cl.2, 3630 mq
- particella 125, cl.2, 3741 mq

N.C.E.U. Comune di Ferrara, foglio 14

- particella 129 sub 17, cat. C/6 , 17 mq



Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

1) Individuazione dei beni, loro provenienza, servitù, patti speciali, ecc.

2) Consistenza e descrizione dei beni;

3) Apprezamenti generali e destinazione urbanistica;

4) Scelta del criterio di stima

5) Valutazioni

6) Conclusioni generali;

1.0) INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LORO PROVENIENZA, SERVITU'

1.1) Individuazione dei beni

Dall'analisi della documentazione catastale, degli atti di provenienza e dei luoghi (sopralluogo effettuato in data 05/07/2013 e 21/10/2013), si è riscontrato che i beni in oggetto, situati:

- località Due Carrare (PD) in via Mincana 65/69, in prossimità dello svincolo autostradale "Terme Euganee", sono costituiti da n.1 complesso di più edifici di diversa classificazione catastale ma tutti a destinazione "attività ricettivo-alberghiera " e dal relativo terreno di pertinenza (avente un'estensione di ha 1.84.15).

I beni immobili descritti sono oggetto di pignoramento per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

- Comune di Ferrara vi sono terreni edificabili e terreni agricoli in località S. Egidio su cui è stata realizzata una lottizzazione derivante da un piano particolareggiato di iniziativa privata regolarmente approvato e classificato nel PRG vigente del comune di Ferrara "sottozona C2" a destinazione residenziale.

- Comune di Ferrara vi sono terreni agricoli in Via Canalazzi ,197 loc. Baura. Sul mapp.129 foglio 144 del NCEU, gravati da una servitù di passaggio.

1.2) Provenienza

I beni situati nel Comune di Due Carrare (PD) in via Mincana sono di proprietà della Società Euganea srl in forza all'Atto Notaio Dr. De Mauro Paternò Castello del 31/01/2001 con Rep. 70329/3719, trascritto a Padova il 01/02/2001 al part. 2106 e successivo atto di "avveramento di condizioni" rogato dallo stesso Notaio il 08/02/2001 con Rep. 70419 e Racc. 3725 registrato a Ferrara il 22/02/2001 al n.189 e trascritto a Padova il 02/04/2001 al part. 2253.

I beni situati nel Comune di Ferrara in via Canalazzi sono di proprietà della Società [REDACTED] srl in forza all'Atto di compravendita Notaio De Mauro Paternò Castello in Ferrara, del 21/10/2003, rep. 82108, Racc. 4791, registrato a Ferrara



il 13/11/2003 al n. 3970, trascritto a Ferrara il 14/11/2003
al part.14133.

I beni situati nel Comune di Ferrara in zona S. Egidio sono
di proprietà della Società [redacted] srl in forza all'Atto del
Notaio Dr. Massimo De Mauro Paternò Castello del 23/01/2002,
rep. N.74408, racc. 4076, registrato a Ferrara il 12/02/2002
al n.621 e trascritto a Ferrara il 25/01/2002 part.1036
part.1038- part.1039. Su detto terreno esiste un Piano Parti-
colareggiato di iniziativa privata regolarmente approvato il
09/12/2002 P.G. N°17663/98 e classificato nel PRG vigente del
Comune di Ferrara- "sottozona C2" a destinazione residenzia-
le. Il 29/05/2003 è stata sottoscritta una convenzione urba-
nistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato di ini-
ziativa Privata, redatta dal Notaio Dott. Massimo de Mauro Pa-
ternò Castello rep. N° 80745/4637 registrata a Ferrara in da-
ta 17/06/2003 n°2767, trascritta a Ferrara in data 10/06/2003
n.7334.

DESCRIZIONE CATASTALE:

NCEU comune di Due Carrare, **foglio 11**
particella 44 (albergo), subalterno 1, z.c. 1, categoria D/2,
rendita catastale 12.653,19 euro, via Mincana, piano T-1-2-3,
particella 44 (ristorante), subalterno 2, z.c. 1, categoria



	C/1, classe 2, consistenza mq 409, rendita catastale 4.119,00	
	euro, via Mincana, piano T, particella 44 (cantina-enoteca),	
	subalterno 3, z.c. 1, categoria C/1, classe 2, consistenza mq	
	126, rendita catastale 1.268,93 euro, via Mincana, piano T,	
	particella 44 (ufficio), subalterno 4, z.c. 1, categoria	
	A/10, classe U, consistenza vani 2, rendita catastale 469,98	
	euro, via Mincana, piano T, particella 44 (abitazione), su-	
	balterno 5, z.c. 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani	
	9.5, rendita catastale 760,48 euro, via Mincana, piano T-1,	
	particella 44 (abitazione), subalterno 14, z.c. 1, categoria	
	A/3, classe 1, consistenza vani 6, rendita catastale 387,34	
	euro, via Mincana, piano T-1, particella 44 (stalla-fienile),	
	subalterno 15, z.c. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq	
	483, rendita catastale 748,35 euro, via Mincana, piano T-1,	
	Particella 44 (capannoni), subalterno 16, z.c. 1, categoria	
	D/7, rendita catastale 2.530,64 euro, via Mincana, piano T,	
	particella 44 (abitazione), subalterno 17, z.c. 1, categoria	
	A/2, classe 1, consistenza vani 7.5, rendita catastale	
	600,38 euro, via Mincana, piano T-1. Le particelle sono cata-	
	stalmente intestate a [REDACTED] Srl con sede in Ferrara C.F.	
	[REDACTED] per la piena proprietà di 1/1.	
	L'area coperta e scoperta su cui è stato eretto il compendio	
	immobiliare oggetto della presente, rappresenta la superficie	
	del terreno censito al NCT dello stesso comune foglio 11	

particella 44 ente urbano di ha 1. 84.15 (vedi estratto di mappa allegato). Sono altresì comprese le parti comuni del complesso il tutto ex art. 1117 c.c. ivi compresi i seguenti map-
pali:

44 sub 7 via Mincana, piano T, BCNC (centrale termica) ai subb.1 e 2

44 sub 8 via Mincana, BCNC (centrale termica) ai subb.3,4 e 5

44 sub 9 via Mincana, BCNC (ingresso comune) ai subb.4 e 5

44 sub 20 via Mincana, piano T, BCN'C (cortile) ai subb.1,2,3,4 e 5

44 sub 21 via Mincana, piano T, BCNC (cortile) ai subb. 16 e 17

44 sub 22 via Mincana, piano T, BCNC (cortile) ai subb. 14 e 15.

Il terreno confina a nord-est con la via pubblica Mincana e a sud con terreno particella n. 616 e ad est con terreno particella n. 603-604 di altra proprietà.

NCT Comune di Ferrara, **foglio 308**

particella 391, frutteto, cl.2, 1461 mq, reddito dominicale 30,17 euro e reddito agrario 14,71 euro, particella 399, frutteto, cl.2, 1058 mq, reddito dominicale 21,85 euro e reddito agrario 10,66 euro, particella 400, frutteto, cl.2, 482 mq, reddito dominicale 9,95 euro e reddito agrario 4,85 euro,

	particella 401, frutteto, cl.2, 2622 mq, reddito dominicale	
	54,15 euro e reddito agrario 26,41 euro, particella 409,	
	frutteto, cl.2, 12 mq, reddito dominicale 0,25 euro e reddito	
	agrario 0,12 euro, particella 410, frutteto, cl.2, 877 mq,	
	reddito dominicale 18,11 euro e reddito agrario 8,83 euro,	
	particella 411, frutteto, cl.2, 956 mq, reddito dominicale	
	19,74 euro e reddito agrario 9,63 euro, particella 422, semi-	
	nativo, cl.4, 2834 mq, reddito dominicale 14,11 euro e reddi-	
	to agrario 10,25 euro, particella 423, seminativo, cl.4, 1472	
	mq, reddito dominicale 7,33 euro e reddito agrario 5,32 euro,	
	particella 447, frutteto, cl.2, 365 mq, reddito dominicale	
	7,54 euro e reddito agrario 3,68 euro, particella 450, frut-	
	teto, cl.2, 1113 mq, reddito dominicale 22,99 euro e reddito	
	agrario 11,21 euro, particella 451, frutteto, cl.2, 31 mq,	
	reddito dominicale 0,64 euro e reddito agrario 0,31 euro.	

NCT Comune di Ferrara **foglio 144**

	particella 3, seminativo, cl.2, 3630 mq, reddito dominicale	
	38,49 euro e reddito agrario 18,75 euro, particella 125, se-	
	minativo, cl.2, 3741 mq, reddito dominicale 39,67 euro e red-	
	dito agrario 19,32 euro.	

NCEU Comune di Ferrara **foglio 144**

	particella 129, sub.17, z.c.2, cat. C/6, cl.3, 17 mq, rendita	
	90,43 euro.	

MARCA DA BOLLO
 €16,00
 SEOTCI/DB
 Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Direzione Generale delle Entrate
 Entrate
 0005110 00001003 WDEYCO01
 00088673 17/12/2013 10:38:05
 4578-00088 463DA4C6130E545B
 IDENTIFICATIVO : 01122040663053
 0 1 12 204066 305 3

2.0) CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

Il compendio immobiliare sito in Due Carrare, in via Mincana è costituito da:

- un albergo sviluppatosi al piano terra, primo, secondo e terzo (sub 1) con altezza interna ai vari piani di ml 2,9 per i primi tre piani ed altezza media interna di ml 2,7 per il piano terzo (mansarda). La superficie del piano terra è mq 317. La superficie del piano primo è di mq 619. La superficie del piano secondo è di mq 561. La superficie del piano terzo è di mq 174.

Condizioni di conservazione e di manutenzione di questa parte del compendio: sono stati iniziati dei lavori di ristrutturazione non completati, che hanno comportato il disfacimento di tramezze, impianti sanitari e finiture.

- un ristorante al piano terra (sub 2) avente accesso lungo il lato nord e sviluppatosi in parte con altezza interna di ml 3, con una superficie di mq 202,40 ed in parte con altezza interna di ml 3,40, con una superficie di mq 325,20. Lo stato di abbandono e degrado in cui oggi versa l'edificio ne rendono difficile ed oneroso il recupero;

- una cantina-enoteca al piano terra (sub 3) posta in corrispondenza dell'appartamento al piano primo di cui



al sub 5 ed avente altezza interna di ml 3,20/3,70. Essa ha una superficie di circa mq 192,40.

- un ufficio al piano terra (sub 4) posto in corrispondenza dell'angolo sud-est dell'edificio principale destinato ad albergo-ristorante. L'unità oggi si trova in stato di abbandono ed occupa una superficie di mq 44,5 ed ha altezza interna di ml 3.

- un'abitazione al piano terra e primo (sub 5) posta in corrispondenza del lato est del piano primo dell'edificio principale destinato ad albergo-ristorante con accesso indipendente al piano terra. L'unità abitativa oggi disabitata ed in stato di abbandono si sviluppa per una superficie di circa mq 233 ed ha altezza interna variabile fra ml 2 e 3.

- centrale termica dei sub 1-2 (BCNC - sub 7) costituita da un piccolo edificio avente una superficie di circa mq 25 ed altezza di ml 2,5.

- centrale termica dei sub 3-4-5 (BCNC - sub 8)

- ingresso comune ai sub 4-5 (BCNC - sub 9)

- un'abitazione al piano terra e primo (sub 14) accostata alla stalla-fienile quale parte residenziale della stessa. Quest'ultima si presenta con struttura portante di laterizio in parte intonacato ed in parte al grezzo, so-
lai con travetti di calcestruzzo armato e tavelle di la-

terizio, copertura probabilmente di legno e rivestimento di coppi di laterizio. Gli impianti e le finiture sono assenti. La superficie al piano terra è mq 60 con un'altezza interne di circa ml 3, ed al piano primo la superficie è di mq 81 con un'altezza interna di circa ml 2,8.

- la stalla-fienile al piano terra e primo (sub 15) avente uno sviluppo in pianta al piano terra di circa mq 384 ed al piano primo di circa mq 342. La struttura è di tipo tradizionale essendo una vecchia casa destinata a servizio dell'attività agricola: setti murari di laterizio portante non intonacati così come i pilastri, solaio di legno e copertura con travi di legno e rivestimento di coppi di laterizio. Lo stato di abbandono è attualmente totale, la struttura non è soggetta comunque a crolli e/o distacchi e la copertura è stata ripristinata in tempi recenti, il pavimento è al grezzo, non sono presenti impianti. Date le condizioni in cui versa l'edificio l'impegno tecnico ed economico per un suo eventuale recupero risulterebbe piuttosto oneroso.

Ad ovest dell'edificio in oggetto e staccato da esso di alcuni metri si erige oggi un muro un tempo perimetro sud di un piccolo edificio destinato a stalle e sviluppantesi solo al piano terra per una dimensione di 4,70 x 16,50 m ed altezza ml 2,70.

- due capannoni entrambi al piano terra (sub 16) aventi forma in pianta di rettangolo allungato ed altezza interna utile di circa ml 8,00.

La struttura portante è con pilastri e travi di calcestruzzo armato prefabbricato, copertura con elementi prefabbricati sempre di calcestruzzo armato prefabbricato e muratura di tamponamento in blocchi di cemento. I capannoni destinati catastalmente quello ad ovest a ricovero attrezzi agricoli e quello ad est a magazzino; quello ad ovest ha una superficie di circa mq 840 e quello ad est ha una superficie di circa mq 573, per una superficie complessiva di mq 1.413,00

Le condizioni di conservazione e manutenzione della struttura portante sono pessime per l'esposizione dei ferri di armatura e la corrosione presente; sono assenti gli impianti (elettrico e/o altro) ed anche i serramenti sono fatiscenti;

- un'abitazione al piano terra e primo (sub 17) in corrispondenza del capannone più ad est con accesso dall'esterno attraverso scala posta lungo il lato est, ed avente una superficie utile di circa mq 179;

- cortile comune (subb 20,21,22).

I beni siti nel Comune di Ferrara al foglio 308 mapp.: 391, 399, 400, 401, 409, 410, 411, 422, 423, 447 , 450, 451 sono

costituiti da terreni facenti parte di un piano particolareggiato di iniziativa privata approvato in data 09/12/2002 al fine di realizzare un intervento edilizio a destinazione residenziale. E' stata redatta una convenzione urbanistica in data 29/05/2003 per l'attuazione di tale piano.

In questa convenzione la proprietà si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree destinate all'urbanizzazione così come le opere, di cui al foglio 308 mapp. 409, 410, 401, 399, 391, 423 in particolare:

- viabilità mq 5099
- verde pubblico mq 7396
- parcheggi pubblici mq 1225

Verranno asserviti inoltre mq 879 adibiti a cassa di espansione, richiesta dal Consorzio di Bonifica Valli di Vecchio Reno.

Le cessioni e/o asservimenti delle aree destinate all'urbanizzazione saranno regolate da appositi atti notarili, secondo la convenzione sottoscritta nel 2003.

Nell'ambito di suddette cessioni vengono cedute aree per verde pubblico e parcheggi pubblici in eccedenza ai minimi di legge per complessivi mq. 2300.

Dette aree in eccedenza, nella convenzione erano state valutate 10,33 euro/mq, da corrispondersi al momento della ces-



sione delle stesse, ma a causa della recessione economica e all'inadempienza ai propri obblighi convenzionali di cessione, la Giunta Comunale con propria delibera n.136 PG 19947 del 12 marzo 2013 ha approvato l'acquisizione a titolo gratuito, di tutte le aree previste a standard, comprese quelle eccedenti i minimi di legge riconducendo in tal modo le cessioni dello standard al principio di gratuità dello stesso sancita dalla vigente normativa, riconoscendo alla proprietà il 10% del valore determinato in sede di approvazione dello strumento urbanistico, a titolo di parziale ristoro alle aspettative della proprietà.

Le opere di urbanizzazione una volta collaudate, accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune di Ferrara, senza necessità di ulteriori atti di trasferimento secondo la convenzione sottoscritta nel 2003.

Attualmente è in corso una causa civile al fine di verificare e confermare la servitù di passaggio esistente e gravante su alcune aree all'interno del perimetro del piano particolareggiato, aree destinate alla cessione all'Amministrazione Comunale, in particolare quelle identificate al Foglio 308 mapp. 401 411, 450. Nel caso questo venisse confermato il comune chiederà il risarcimento per tutti i danni derivanti dal ritardato adempimento degli accordi intercorsi tra le parti e previsti nella Convenzione stessa.

3.0) APPREZZAMENTI GENERALI E DESTINAZIONE URBANISTICA

Il piano regolatore vigente di Due Carrare prevede per l'area in oggetto la zona D5-AREE RICETTIVE -ALBERGHIERE, con indice di edificabilità territoriale di 1 mc/mq e rapporto di copertura max 40% secondo quanto previsto dall'art.26 delle Norme Tecniche Operative, che consentono inoltre un ampliamento massimo del 60% del volume esistente con limite massimo di 2000 mq.

Gli edifici attuali sono in regola con le norme di cui alla Legge 47/85 in quanto muniti di certificato di abitabilità.

Il piano regolatore di Ferrara classifica i beni situati in zona S.Egidio in sottozona C2 a destinazione residenziale.

Secondo le norme tecniche di attuazione (art.2) opere di urbanizzazione primaria che riguardano l'intervento in oggetto:

- verde pubblico attrezzato,
- spazi di sosta e di parcheggio,
- rete fognante e relativi impianti,
- rete idrica,
- rete gas.

(art.4 bis) la suddivisione in lotti prevista dal piano particolareggiato comporta tipologie edilizie costituite da edifici isolati, monofamiliari, case a schiera o plurifamiliari

compatibilmente con l'indice di edificabilità. (Art.5) All'interno della presente zona residenziale di espansione C2 si applicano i seguenti indici:

- i.f. (indice fondiario)=1.985 mc/mq in tutti i lotti ad eccezione dei lotti 7 e 8 con i.f. =1.97.

E' stata redatta una convenzione urbanistica in data 29/05/2003 per l'attuazione di tale piano.


In questa convenzione la proprietà si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree destinate all'urbanizzazione così come le opere, di cui al foglio 308 mapp.

409, 410, 401, 399, 391, 423 in particolare:

- viabilità mq 5099
- verde pubblico mq 7396
- parcheggi pubblici mq 1225

Verranno asserviti inoltre mq 879 adibiti a cassa di espansione, richiesta dal Consorzio di Bonifica Valli di Vecchio Reno.

4.0) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dei beni per il fallimento della proprietà  srl, ritengo giusto applicare sia il metodo di comparazione sia la valutazione della potenzialità edificatoria in base alla cubatura esistente per quanto riguarda i beni situati a



due Carrare. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato dei beni, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

5.0) VALUTAZIONI

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo. Individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, tenuto conto della situazione attuale dei beni sopra descritti, si ritiene adeguata e prudentiale una stima comparativa che tenga conto della situazione di fallimento e di pignoramento di parte dei beni della proprietà sita a Due Carrare in via Mincana.

Per quanto riguarda la valutazione del lotto unico sito a Due Carrare in via Mincana, si assume per valore unitario medio della cubatura potenzialmente realizzabile per edifici della tipologia di quello in questione, a destinazione turistico - alberghiera, posti in prossimità dello svincolo autostradale



a ridosso della città di Padova, un valore unitario medio di 145€/mc, tenendo conto dei costi di bonifica dell'area e/o di eventuali demolizione e considerando anche il difficile periodo economico che sta attraversando l'edilizia.

Si ritiene quindi, che per tali motivazioni, possa essere effettuata, nel caso specifico, la seguente valutazione:

Beni siti in Due Carrare Via Mincana (PD) stima con metodo della comparazione:

- Albergo-ristorante 2198,6 mq x 600 €/mq =

1.319.160,00 €

- enoteca-ufficio-abitazione 469,60 mq x 600 €/mq =

281.760,00 €

- abitazione 161,00 mq x 600 €/mq =

96.600,00 €

- stalla-fienile 726,00 mq x 500 €/mq =

363.000,00 €

- capannoni 1413 mq x 500 €/mq =

706.500,00 €

- abitazione 179 mq x 600 €/mq =

107.400,00 €

TOTALE 2.874.420,00 €

valutazione del lotto unico :

- Albergo-ristorante 6530 mc

- enoteca-ufficio-abitazione 1478 mc

- abitazione e c.t. 485 mc

- stalla-fienile 2500 mc

- capannoni con abitazione 11304 mc

TOTALE mc 22.291x 145 €/mc = 3.232.195,00 €

Fra i valori risultanti, ancorché vicini per entità, si è scelto di utilizzare come valore di stima il maggiore, risultante dalla stima del lotto unico. Infatti la difficoltà a vendere separatamente i beni insistenti sul lotto e la maggiore appetibilità del lotto unico rendono il valore risultante più vicino alle richieste di mercato.

Per quanto riguarda la valutazione dei beni facenti parte della lottizzazione realizzata attraverso un PPIP, la valutazione viene fatta considerando i beni destinati prevalentemente ad opere di urbanizzazione di cui:

viabilità mq 5099

parcheggi pubblici mq 7396

verde pubblico mq 1225

Questi beni non possono essere computati , essendo opere di urbanizzazione da cedere al comune.

Beni siti in Ferrara identificati al

fg.144 mapp. 3

- terreno agricolo 3630 mq X 8 €/mq = 29.040,00 €

fg.144 mapp. 125

- terreno agricolo 3741 mq X 8 €/mq = 22.446,00 €

fg.144 mapp. 129

- autorimessa 17 mq X 600 €/mq = 10.200 €

6.0) CONCLUSIONI GENERALI

Per quanto concerne il più probabile valore dei beni di cui si tratta, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che sia ragionevole ritenere il valore degli immobili fosse di

Euro 3.293.881,00

(tremilioniduecentonovantatremilaottocentottantuno/00).

Padova, li 20 Novembre 2013

Allegati:

- Identificazione catastale;
- Documentazione fotografica;
- Visure;



UFFICIO DEL GIUDICE CIVILE DI PADOVA

TRIBUNALE DI PADOVA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA



RG. 7391/2013

Addi, 18 DIC. 2013

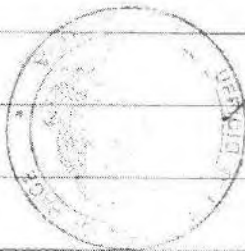
avanti al Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso
 L' Arch . Carlo Ferrandi, nato a Padova il 28/06/1977, resi-
 dente a Padova in Via Chieti n°9, iscritto all'Ordine Profes-
 sionale degli Architetti della Provincia di Padova, al n°2362
 c.f.: FRR CRL 77H28 G224N, il quale chiede di asseverare
 con giuramento la su estesa perizia di stima.

Il Comparso viene ammonito, a sensi di Legge, circa l'importan-
 tanza del giuramento e pronuncia la formula di rito "Giuro di
 aver bene e fedelmente proceduto all'incarico affidatomi al
 solo scopo di far conoscere la verità"

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Tecnico

Carlo Ferrandi



Il Cancelliere

Dot.ssa Rosa Anna Casarica

Rosa Anna Casarica



RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PERIZIA GIURATA

Il sottoscritto, Arch. Carlo Ferrandi, nato a Padova il 28/06/1977, residente a in Via Chiotti 9 a Padova, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Padova, al n°2362, c.f.: FRR CRL 77H28 C224N, è stato incaricato dal curatore fallimentare Dott. Alessandro De Franceschi per il fallimento della società ██████████ SRL IN LIQUIDAZIONE, di redigere la presente relazione integrativa alla perizia giunta avvenuta il 18/12/2013 presso il tribunale di Padova R.C. 7391/2013, riguardante i beni immobili di proprietà della società fallita, ubicati nel comune di Due Carrare (PD) e nel comune di Ferrara identificati al:

N.C.E.U. comune di Due Carrare, foglio 11

- particella 44 sub 1, cat. D/2 via Mincana
- particella 44 sub 2, cat. C/1 via Mincana, 409 mq
- particella 44 sub 3 cat. C/1 via Mincana, 126 mq
- particella 44 sub 4 cat. A/10 via Mincana, 2 vani
- particella 44 sub 5 cat. A/2 via Mincana, 9,5 vani
- particella 44 sub 14 cat. A/3 via Mincana, 6 vani
- particella 44 sub 15 cat. C/6 via Mincana, 483 mq
- particella 44 sub 16 cat. D/7 via Mincana
- particella 44 sub 17 cat. A/2 via Mincana, 7,5 vani
- particella 614, cat. Area urbana, 10 mq

N.C.T. Comune di Due Carrare, foglio 11



• particella 617, cl.2, 44 mq

• particella 44, ente urbano, 18.415 mq

I beni immobili siti in due Carrare descritti sono oggetto di pignoramento per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, come da atto notificato in data 03/06/2010 rep. n. 3036 del Tribunale di Padova, trascritto presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Padova ai nn. 24730/14469 in data 2506/2010 promosso dalla società [REDACTED] (come da ispezione ipotecaria allegata)

N.C.T. Comune di Ferrara, foglio 308

• particella 391, cl.2, 1461 mq

• particella 399, cl.2, 1058 mq

• particella 400, cl.2, 482 mq

• particella 401, cl.2, 2622 mq

• particella 409, cl.2, 12 mq

• particella 410, cl.2, 877 mq

• particella 411, cl.2, 956 mq

• particella 422, cl.2, 2834 mq

• particella 423, cl.2, 1472 mq

• particella 447, cl.2, 365 mq

• particella 450, cl.2, 1113 mq

• particella 451, cl.2, 31 mq

N.C.T. Comune di Ferrara, foglio 144



• particella 3, cl.2, 3630 mq

• particella 125, cl.2, 3741 mq

N.C.E.U. Comune di Ferrara, foglio 144

• particella 129 sub 17, cat. C/6 , 17 mq

Ad una verifica delle ispezioni ipotecarie richieste in data 24/06/2013 si è evidenziato che:

In data 20 aprile 2011 è stata iscritta in Ferrara al n.1364

REG. part. Ipoteca giudiziale a favore del Monte dei Paschi di Siena S.p.a. sugli immobili qui di seguito descritti e non presenti tra le proprietà [redacted] Srl in liquidazione:

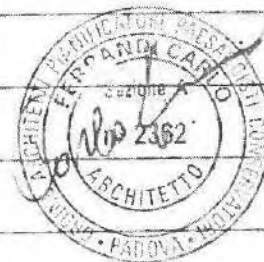
N.C.T. Comune di Ferrara, foglio 308

• particella 392, 214 mq

[redacted] con sede in Ro Ferrarese derivante da atto di compravendita del 12/06/2012 rep. n. 92965 Rogante Notaio De Mauro Paternò Castello registrato a Ferrara il 15/06/2012 al n.3408 e trascritto a Ferrara il 15/06/2012 reg.gen. 9352 reg. part. 6546 (come da atto e visure allegate);

• particella 393, 296 mq

proprietà [redacted] con sede in Ro Ferrarese derivante da atto di compravendita del 12/06/2012 rep. n. 92965 Rogante Notaio De Mauro Paternò Castello registrato a Ferrara il 15/06/2012 al n.3408 e trascritto a Ferrara il



15/06/2012 reg.gen. 9352 reg. part. 6546 (come da atto e vi-
sure allegate);

- particella 394, 91 mq

proprietà [redacted] con sede in Ro Ferra-
rese derivante da atto di compravendita del 12/06/2012 rep.
n. 92965 Rogante Notaio De Mauro Paternò Castello registrato

a Ferrara il 15/06/2012 al n.3408 e trascritto a Ferrara il
15/06/2012 reg.gen. 9352 reg. part. 6546 (come da atto e vi-
sure allegate);

- particella 397, 278 mq

proprietà [redacted] con sede in Ro Ferra-
rese derivante da atto di compravendita del 12/06/2012 rep.
n. 92965 Rogante Notaio De Mauro Paternò Castello registrato
a Ferrara il 15/06/2012 al n.3408 e trascritto a Ferrara il

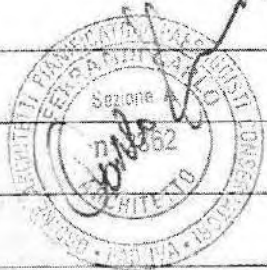
15/06/2012 reg.gen. 9352 reg. part. 6546 (come da atto e vi-
sure allegate);

- particella 398, 788 mq

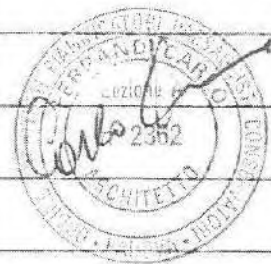
proprietà [redacted] con sede in Ro Ferra-
rese derivante da atto di compravendita del 12/06/2012 rep.
n. 92965 Rogante Notaio De Mauro Paternò Castello registrato
a Ferrara il 15/06/2012 al n.3408 e trascritto a Ferrara il

15/06/2012 reg.gen. 9352 reg. part. 6546 (come da atto e vi-
sure allegate);

N.C.E.U. Comune di Ferrara, foglio 308



<ul style="list-style-type: none"> • particella 459, 749 mq 	
<p>proprietà Privato derivante da atto di compravendita del 26/09/2008 rep. n. 90842 Rogante Notaio De Mauro Paternò Castello (come da visure allegate);</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • particella 458, 752 mq 	
<p>proprietà [redacted] con sede in Ro Ferrarese derivante da atto di compravendita del 12/06/2012 rep. n. 92965 Rogante Notaio De Mauro Paternò Castello registrato a Ferrara il 15/06/2012 al n.3408 e trascritto a Ferrara il 15/06/2012 reg.gen. 9352 reg. part. 6546 (come da atto e visure allegate);</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • particella 357, 359 mq 	
<p>ente urbano classificato come BCNC (bene comune non censibile) in quanto corte comune su altra proprietà. (Come da estratto planimetrico e visure).</p>	
<p>N.C.T. Comune di Ferrara, foglio 144</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • particella 128, 3.740 mq 	
<p>proprietà A [redacted] con sede in Ro Ferrarese derivante da atto di compravendita del 12/06/2012 rep. n. 92965 Rogante Notaio De Mauro Paternò Castello registrato a Ferrara il 15/06/2012 al n.3408 e trascritto a Ferrara il 15/06/2012 reg.gen. 9352 reg. part. 6546 (come da atto e visure allegate);</p>	
<p>In data 06/06/2011 è stata iscritta in Padova al n.4388</p>	



REG.part. Ipoteca giudiziale a favore del Monte dei Paschi di Siena S.p.a., ed in data 28/06/2011 è stata iscritta in Padova al n.5108 REG.part. Ipoteca giudiziale a favore del Monte dei Paschi di Siena S.p.a., sugli immobili qui di seguito descritti e non presenti tra le proprietà [REDACTED] Srl in liquidazione:

N.C.E.U. comune di Due Carrare, foglio 11

- particella 44 sub 6

unità immobiliare soppressa (come da visura allegata)

- particella 44 sub 7

BCNC (centrale termica) ai sub.1 e 2 (come già descritto nella perizia giurata asseverata il 18/12/2013 presso il tribunale di Padova R.G. 7391/201)

- particella 44 sub 8

BCNC (centrale termica) ai sub.3,4 e 5 (come già descritto nella perizia giurata asseverata il 18/12/2013 presso il tribunale di Padova R.G. 7391/201)

- particella 44 sub 9

- BCNC (ingresso comune) ai sub.4 e 5 (come già descritto nella perizia giurata asseverata il 18/12/2013 presso il tribunale di Padova R.G. 7391/201)

- particella 44 sub 10

unità immobiliare soppressa (come da visura allegata)

- particella 44 sub 11



unità immobiliare soppressa (come da visura allegata)

- particella 44 sub 12

unità immobiliare soppressa ed ha costituito il sub.18 an-
ch'esso soppresso ed ha generato il sub.23 di altra pro-
prietà tramite atto di compravendita del 14/05/2002 rep. n.

50011 rogante Notaio Camporese Loris trascrizione n.

14495.1/2002 in atti dal 28/05/2002 (come da visura allegata)

- particella 44 sub 13

unità immobiliare soppressa ed ha costituito il sub.19 an-
ch'esso soppresso ed ha generato il sub.24 di altra proprietà

tramite atto di compravendita del 14/05/2002 rep. n. 50011

rogante Notaio Camporese Loris trascrizione n. 14495.1/2002

in atti dal 28/05/2002 (come da visura allegata).

N.C.T. Comune di Due Carrare, foglio 11

- particella 44, 18.425 mq

ente urbano oggetto di frazionamento in data 02/11/2004 che

ha generato la part.614, area urbana, di 10 mq. (come da peri-
zia giurata e da visure e allegati planimetrici allegati).

- Particella 597, 7.950 mq

unità immobiliare soppressa con frazionamento del 2/11/2004
con costituzione dei mappali 615 e 616 (intestati ad altra
proprietà come da visura allegata)

- particella 599, 8,1 mq



unità immobiliare soppressa con frazionamento del 2/11/2004 con costituzione dei mappali 617 (intestata ad ██████████ Srl in liquidazione come da perizia giurata) e 618 (intestata ad altra proprietà come da visura allegata).

Mi è stata inoltre richiesta la verifica della presenza o meno di certificazione energetica degli immobili oggetto di perizia giurata:

Per quanto riguarda il complesso immobiliare sito in località Due Carrare essendo stato realizzato prima dell'entrata in vigore della normativa in materia ed essendo oggetto di intervento di ristrutturazione non concluso non può avere certificazione energetica. Infatti la totale assenza di impianti e serramenti lo rende assimilabile ad una costruzione allo stato di grezzo avanzato.

Per quanto riguarda le proprietà di Ferrara non necessitano di certificazione energetica vista la loro destinazione d'uso non residenziale.

Allegati:

- Atto di compravendita;
- Planimetrie catastali;
- Visure;
- Ispezioni ipotecarie.





Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

LA COMMISSIONE REGIONALE

VISTO il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, recante "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59";

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 29 agosto 2014, n. 171, recante "Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance";

VISTO il provvedimento 19 aprile 1925 del Ministero della istruzione pubblica, con il quale si dichiara ai sensi della legge 20 giugno 1909, n. 364 l'importante interesse culturale dell'immobile sito in frazione di *Cattaio* nel comune di Battaglia Terme, provincia di Padova, denominato "Il Castello degli Obizzi o Villa o Castello del Cattaio già di Casa d'Este, poi di Casa d'Austria (sec. XVI), con affreschi di Zelotti";

VISTO il provvedimento 15 gennaio 1930 del Ministero della istruzione pubblica, con il quale si dichiara ai sensi della legge n. 364/1909 l'importante interesse culturale dell'immobile sito in frazione di *Cattaio* nel comune di Battaglia Terme, provincia di Padova, denominato "Il Palazzo degli Obizzi o Castello del Cattaio coi parchi ad esso adiacenti";

VISTO il provvedimento 13 aprile 1964 con il quale il Ministero della pubblica istruzione ha dichiarato, ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, l'interesse culturale particolarmente importante dell'immobile denominato "Castello del Catajo del sec. XVI, già degli Obizzi ora Dalla Francesca, con annessi parchi e adiacenze", sito nel comune di Battaglia Terme, provincia di Padova, distinto catastalmente al foglio II, particelle 132 - 130 - 133 - 135 - 134 - 136 - 138 - 139 - 137 - 182 - 140 - 180 - 122 - 118 - 167 - 177 - 120 e 119 e al foglio IV, particelle 26 - 27 - 28 e 29, confinante con le particelle 126 - 115 - 67 - 55 e 17;

VISTO il provvedimento 15 novembre 2011 con il quale la Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto ha dichiarato l'interesse particolarmente importante, ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera a), del citato d.lgs 42/2004, dell'immobile denominato "Castello del Catajo", sito nel comune di Battaglia Terme, provincia di Padova, catastalmente distinto al C.T, foglio 2, particelle 129 - 126 - 197 (sedime) - 118 - 130 - 133 - 135 - 132 - 134 - 136 - 138 - 137 - 139 - 140 - 182 - 273 - 122 - 119 - 177 e 167; e foglio 4, particelle 17 - 19 - 18 - 25 - 22 - 186 (sedime) - 576 - 577 - 575 - 26 - 27 e 28;

VISTA la comunicazione di avvio del procedimento, inoltrata dalla Soprintendenza Archeologia Belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso con nota prot. 26859 Ve Re del 20 dicembre 2017, relativamente alla quale si è provveduto alla pubblicazione ai sensi dell'art. 46, comma 1, del d.lgs n.42/2004;

CONSIDERATA la proposta ivi contenuta, ai sensi dell'art. 45 del citato D. lgs.n. 42/04, di imposizione di misure di tutela indiretta, a favore del bene culturale di cui al precedente comma, sugli immobili di seguito meglio elencati e descritti, al fine di evitare che ne sia messa in pericolo l'integrità, danneggiata la prospettiva o la luce o siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro;

VISTE le motivazioni di cui alla relazione tecnico-scientifica a firma del Soprintendente Archeologia Belle arti e paesaggio Arch. Andrea Alberti, datata 16 aprile 2018, allegata al presente provvedimento e dello stesso facente parte integrante, riferite alle prescrizioni di tutela indiretta da emanarsi a carico degli immobili





Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

di cui alle particelle colà elencate, tutte catastalmente individuate ai fogli 1, 2 e 4 del catasto terreni e 2 e 4 del catasto fabbricati del comune di Battaglia Terme (Padova), 14 del catasto terreni e fabbricati del comune di Montegrotto Terme (Padova), nonché 6 e 11 del catasto terreni e fabbricati del Comune di Due Carrare (Padova);

ESAMINATE le memorie partecipative con le quali sono intervenuti, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b), della Legge n. 241/1990, nel procedimento avviato con la suindicata nota prot. 26859 Ve Re del 20/12/2017 di seguito indicate:

8 marzo 2018 di [redacted] qui pervenuta il 13 marzo 2018, con prot. 2527 del 14 marzo 2018;

8 marzo 2018 delle associazioni *Italia Nostra* di Padova, *Legambiente* di Padova, Comitato popolare *Lasciateci respirare* di Monselice e Comitato *La nostra Terra* di Due Carrare (Padova), qui pervenuta in data 8 marzo 2018, con prot. 2358 del 9 marzo 2018;

8 marzo 2018 dell'associazione *No Terza Corsia A-13 Padova - Monselice* di Due Carrare (Padova) qui pervenuta in 10 marzo 2018, con prot. 2562 del 14 marzo 2018;

9 marzo 2018, con nota prot. RFI-DPR-DTP_VE.ING\A0011\PV\2018\0000731, della SOCIETÀ RFI RETE FERROVIARIA ITALIANA - GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE, pervenute in Soprintendenza territorialmente competente in data 9 marzo 2018, assunte con prot. 1402 del 9 marzo 2018;

9 marzo 2018 [redacted] pervenute in Soprintendenza in data 9 marzo 2018, assunte con prot. 1421 del 12 marzo 2018;

10 marzo 2018 dell'Avvocato Guido ZAGO di Padova in nome e per conto delle [redacted] pervenuta alla Soprintendenza il 6 aprile 2018, assunta con prot. 3953 del 9 aprile 2018;

12 marzo 2018 di [redacted] qui pervenuta in pari data, assunta con prot. 2499 del 13 marzo 2018;

20 marzo 2018 della Società [redacted] dei soci membri [redacted] qui pervenuta in data 21 marzo 2018, con prot. 2864 del 22 marzo 2018;

30 marzo 2018 del COMUNE DI BATTAGLIA TERME (Padova), pervenuto in pari data, assunto con prot. 3464 del 3 aprile 2018;

30 marzo 2018 del COMUNE DI DUE CARRARE (Padova), pervenuto in pari data, assunto prot. 3460 del 3 aprile 2018;

5 aprile 2018 del COMUNE DI MONTEGROTTO TERME (Padova), pervenuto in pari data, assunto prot. 3805 del 6 aprile 2018;

ESAMINATA la nota prot. 4574 del 16 aprile 2018, con la quale la predetta Soprintendenza ha ritenuto di controdedurre in merito alle sopra indicate osservazioni;

ESAMINATA nella seduta del 18 aprile 2018 la proposta di prescrizioni di tutela indiretta, ai sensi dell'art. 45 del d.lgs 42/2004, alla luce delle osservazioni proposte, ai sensi dell'art. 10 della L.241/1990, da tutti gli interessati sopra indicati e delle deduzioni alle suddette osservazioni rese dalla predetta Soprintendenza;

RITENUTO, dopo ampia discussione, di condividere le motivazioni rappresentate dalla Soprintendenza nelle succitate note prot. 26859 Ve Re del 20 dicembre 2017 e nella suindicata nota prot. 4574 del 16 aprile 2018





Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

e, pertanto – fatte salve le correzioni redazionali e le specificazioni di merito apportate dalla Commissione regionale – di accogliere la proposta di prescrizioni formulata dalla medesima Soprintendenza di cui alla nota prot. 4739 del 17 aprile 2018, che risulta modificativa dell'originaria proposta per parziale accoglimento delle osservazioni prodotte dalle Associazioni *Italia Nostra* di Padova, *Legambiente* di Padova, *Comitato popolare Lasciateci respirare* di Monselice (Padova) e *Comitato La nostra Terra* di Due Carrare (Padova), e per quanto emerso nella discussione in seno alla Commissione regionale nella seduta del 18 aprile 2018;

CONSIDERATO che non appaiono percorribili soluzioni prescrittive alternative a quelle prospettate attraverso l'istruttoria della Soprintendenza;

VISTO il verbale della seduta del 18 aprile 2018, convocata ai sensi dell'art. 39, comma 2, lett. c), del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 29 agosto 2014 n. 171, il cui contenuto si richiama integralmente;

con deliberazione 18 aprile 2018

DETTA

le sottoindicate prescrizioni di tutela indiretta, ai sensi dell'articolo 45 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sugli immobili individuati al catasto dei comuni siti in Provincia di Padova, di Battaglia Terme, Montegrotto Terme e Due Carrare di cui al seguente elenco:

Comune di Battaglia Terme

C.T. Foglio 1 particelle 30 – 36 – 37 – 38 – 39 – 44 – 52 e 53;

C.T. Foglio 2 particelle 85 – 86 – 90 – 98 – 111 – 112 – 113 – 114 – 115 – 116 – 120 – 121 – 123 – 124 – 125 – 142 – 154 – 158 – 159 – 160 – 161 – 162 – 163 – 165 – 166 – 168 – 178 – 179 – 181 – 187 – 203 – 265 – 283 – 284 – 285 – 286 – 287 – 288 – 289 – 290 – 298 – 299 – 328 – 329 – 371 – 396 – 397 e 398;

C.F. Foglio 2 particelle 329 e 371;

C.T. Foglio 4 particelle 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 14 – 16 – 20 – 21 – 23 – 24 – 29 – 30 – 34 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 52 – 53 – 54 – 55 – 56 – 57 – 58 – 63 – 109 parte – 139 parte – 140 – 141 – 142 – 144 – 145 – 148 – 151 – 152 – 153 – 156 – 159 – 160 – 181 – 190 – 205 – 206 – 208 – 211 – 246 – 247 – 248 – 315 – 316 – 449 – 450 – 451 – 452 – 522 – 578 – 579 – 580 – 581 – 582 – 583 – 584 – 585 – 586 – 587 – 588 – 610 – 658 – 659 – 678 – 679 – 680 – 689 – 690 – 691 – 830 – 850 – 851 – 871 – 872 – 873 – 874 – 901 – 903 – 911 – 913 – 915 – 917 – 931 – 950 – 951 – 1016 – 1017 e 1144;

C.F. Foglio 4 particelle 52 – 54 – 142 – 145 – 678 – 679 – 153 – 156 – 830 – 851 – 1016 – 1017 e 1144;

e le strade interne al perimetro di cui alla planimetria catastale allegata al presente provvedimento, identificate come segue: via Montenovo (per tutta la sua lunghezza); via Catajo nel tratto in ambito comunale, via Terme fino alla deviazione che la collega a Viale degli Alpini; via Squero; via Maggiore nel tratto in ambito comunale compreso tra la porzione confinante con le particelle 211 e 208 del Fg. 4 e l'attraversamento del Bacchiglione.

Comune di Montegrotto Terme

C.T. Foglio 14 particelle 91 – 31 – 92 – 85 – 93 – 84 – 46 – 97 – 102 – 103 – 104 – 95 e 48;

C.F. Foglio 14 particelle 85 – 93 – 84 – 46 – 97 – 103 e 104;

e le strade interne al perimetro di cui alla planimetria catastale allegata al presente provvedimento, identificate come segue: via Catajo nella porzione in ambito comunale confinante con le particelle 91; 92; 102; 48 -





Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

Comune di Due Carrare - sezione A

C.T. Foglio 6 particelle 65 - 12 - 11 - 206 - 207 - 42 - 67 - 217 - 218 - 418 - 215 - 159 - 100 - 15 - 43 - 101 - 44 - 171 - 172 - 173 - 174 - 19 - 20 - 47 - 183 - 186 - 184 - 185 - 176 - 175 - 216 - 32 - 212 - 24 - 48 - 166 - 167 - 177 - 178 - 179 - 180 - 148 - 27 - 140 - 182 - 141 - 51 - 142 e 202;

C.F. Foglio 6 particelle 159 - 207 - 215 - 217 - 218 - 418 - 212 - 216 - 167 - 27 - 51 e 202;

C.T. Foglio 11 particelle 1 - 2 - 3 - 4 - 8 - 9 - 11 - 14 - 19 - 20 - 21 - 22 - 24 - 26 - 27 - 28 - 32 - 33 - 34 - 35 - 40 - 41 - 42 - 44 - 50 - 51 - 54 - 70 - 72 - 92 - 93 - 96 - 97 - 98 - 99;

106 - 109 - 110 - 111 - 112 - 114 - 115 - 116 - 117 - 118 - 119 - 120 - 121 - 122 - 123 - 124 - 126 - 127 - 132 - 136 - 137 - 138 - 150 - 153 - 154 - 157 - 183 - 184 - 193 - 194 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199;

212 - 214 - 224 - 228 - 285 - 286 - 287 - 299;

300 - 309 - 332 - 350 - 369 parte - 377 - 378 - 379 - 380 - 382 - 398 - 399;

441 - 443 - 475;

523 - 524 - 525 - 526 - 527 - 528 - 529 - 530 - 531 - 532 - 533 - 534 - 537 - 539 - 540 - 543 - 544 -

545 - 546 - 547 - 551 - 554 - 557 - 559 - 561 - 563 - 569 - 570 - 582 - 595 - 596 - 598;

600 - 603 - 604 - 605 - 606 - 607 - 608 - 609 - 610 - 614 - 615 - 616 - 617 - 618 - 625 - 627 - 630 -

632 - 633 - 634 - 635 - 637 - 646 - 655 - 662 - 695 - 699;

707 - 709 - 710 - 711 - 713 - 714 - 720 - 721 - 722 - 723 - 724 - 725 - 726 - 727 - 728 - 729 - 730 - 732 e 735;

C.F. Foglio 11 particelle 2 - 4 - 9 - 14 - 11 - 35 - 40 - 44 - 127 - 157 - 332 - 398 - 399 - 543 - 546 - 569 - 544 - 546 - 547 - 555 - 625 - 630 - 632 - 633 - 636 - 637 - 646 - 655 - 662 - 695 - 699 - 707 - 714 - 722 - 725 - 726 - 727 - 728 - 730 - 732 e 735;

e le strade interne al perimetro di cui alla planimetria catastale allegata al presente provvedimento, identificate come segue: via Maggiore nella porzione in ambito comunale compresa tra l'attraversamento del Bacchigione e il tratto confinante con la particella 65 del Fg. 6, via Mincana, sia nei tratti interni che nel tratto provinciale compreso tra via Maggiore e via Monticello, via Monticello fino alla porzione confinante con la particella 44 del Fg. 6 e con la particella 362 del Fg. 8.

ART. 1 - AREE LIBERE DA FABBRICATI

- 1) Al fine di garantire il mantenimento degli elementi costitutivi del contesto di appartenenza e della cornice ambientale del complesso del Catajo, degli accessi prospettici e della percezione da diversi punti visuali è vietata qualsiasi edificazione e la modifica dell'attuale morfologia del terreno, anche in riferimento a scavi, scassi e rimodellazioni altimetriche. Ciò in considerazione del fatto che da un'eventuale realizzazione di nuovi manufatti deriverebbe una parziale occlusione, ovvero alterazione percettiva, del bene culturale in corrispondenza dei coni ottici al contorno e lungo le principali arterie stradali e viarie di accesso al Castello del Catajo, compromettendo altresì l'immagine identificativa del predetto contesto così come percepito dai punti di visuale godibili dal Catajo stesso.
- 2) Sono escluse, per i motivi di cui al punto precedente, opere di scavo, sbancamento o di variazione dei profili altimetrici, fatto salvo quanto diversamente disposto dai successivi articoli, e ad eccezione di quelle volte all'eventuale ripristino di assetti storici filologicamente documentati o alle indagini archeologiche.
- 3) Non è ammessa la piantumazione di filari, alberate e/o gruppi arborei in forma boschiva il cui sviluppo





Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

interferisca con la libera veduta e la prospettiva del Castello o sia tale da incidere sulla percezione del bene tutelato e della sua cornice ambientale.

- 4) Sono consentite le coltivazioni tradizionali secondo i criteri stagionali, tenuto conto delle necessarie rotazioni colturali, e le coltivazioni a vigneto, oliveto, frutteto, secondo le metodiche proprie della zona. Eventuali trasformazioni della tessitura agricola dovranno far riferimento all'organizzazione tradizionale della campagna veneta.
- 5) Sono ammesse le opere necessarie alla conduzione dei fondi e all'esercizio delle attività agricole, le opere di manutenzione dei terreni, dei fossi, degli scoli e delle relative sponde, degli argini, dei marginamenti, dei sedimi e delle banchine stradali, della vegetazione e delle alberature presenti, nonché dei manufatti necessari all'irrigazione e alla regolazione idraulica dei terreni, sia degli altri manufatti indispensabili ad assicurare l'esercizio dell'attività primaria. Le specie arboree e vegetali autoctone e di maggior pregio sono conservate, provvedendo al loro mantenimento e alla effettuazione delle operazioni fitosanitarie necessarie, fatti salvi gli interventi di ceduzione o di sostituzione delle piante a fine ciclo o danneggiate, ricorrendo in tali casi a specie arboree e vegetali che facciano riferimento alla tradizione veneta o specie con portamento ed esigenze similari.
- 6) Al fine di salvaguardare la struttura e l'identità del disegno territoriale che funge da cornice storica al Castello, dovranno essere mantenuti gli elementi sostanziali relativi all'organizzazione tradizionale del contesto agrario quali filari di alberature, baulature, fossi, scoline e cavine esistenti.
- 7) Al fine di salvaguardare il decoro del contesto agrario visibile da e verso il Castello, è fatto divieto di realizzare recinzioni non vegetali dei terreni agricoli.
- 8) In corrispondenza della confluenza tra il canale Battaglia e il fiume Bacchiglione, in comune di Battaglia Terme (Padova) al foglio catastale 4, sono ammesse, oltre a tutte le opere di manutenzione delle sponde, degli argini e dei marginamenti, interventi volti al recupero e al potenziamento della navigabilità del canale a scopo turistico, anche mediante formazione di adeguate opere di approdo e dei relativi servizi.
- 9) È vietato, per i medesimi motivi di cui al precedente primo comma, l'inserimento di impianti tecnologici di qualsiasi tipo fuori terra, con l'eccezione di quelli a servizio delle attività agricole e di quelli previsti dall'art. 3, comma 7, del decreto ministeriale 6 ottobre 2005, emanato ai sensi dell'art. 1, comma 2, della legge 24 dicembre 2003, n. 378, recante *Disposizioni per la tutela e la valorizzazione dell'architettura rurale*.

ART. 2 – AREE EDIFICATE

- 1) Per tutte le aree edificate, in tutto o in parte, ricomprese nella zona di rispetto di cui al presente provvedimento:
 - a) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro con conservazione dei caratteri tipologici salienti costruttivi e stilistico-distintivi, in ciò comprendendosi l'eliminazione delle aggiunte recenti e dei manufatti a carattere superfetativo e/o precario o il loro accorpamento in unità architettoniche organiche, unitamente alle opere di cui all'art. 3 del decreto ministeriale 6 ottobre 2005, emanato ai sensi dell'art. 1, comma 2, della legge 24 dicembre 2003, n. 378, recante *Disposizioni per la tutela e la valorizzazione dell'architettura rurale*;
 - b) per gli edifici o costruzioni eseguiti anteriormente alla metà del XX secolo i quali, anche laddove interessati da trasformazioni, modifiche o adeguamenti, abbiano mantenuto in tutto o in parte caratteristiche o elementi esteriori dell'architettura o dell'edilizia storica appartenenti a tale periodo, non sono ammessi interventi che ne alterino le caratteristiche o il rapporto con il contesto. Gli interventi sono





Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

effettuati, di regola, con l'impiego di materiali e tecniche conformi alle tradizioni o alle consuetudini edilizie locali. Al fine di conservare le caratteristiche materiche e costruttive di tali, significativi, organismi architettonici, è altresì vietato l'inserimento, sulle falde di copertura, di impianti solari e fotovoltaici;

- c) sono ammessi gli interventi di parziale ricostruzione nei casi, adeguatamente documentati, di parti di edificio mancanti o crollate, dove tali interventi consentono la ricomposizione dell'unità originale;
- d) è fatto divieto di installazioni, strutture permanenti di qualunque tipo che siano visibili o percepibili da qualsiasi punto situato entro l'area oggetto del presente provvedimento. Eventuali strutture a carattere provvisorio dovranno essere sottoposte al vaglio della competente Soprintendenza;
- e) si stabilisce che le coperture degli edifici mantengano i rapporti di proporzione e la tipologia tradizionale con tetto a falde tipica della zona.

2) Per le costruzioni censite nel Comune di Due Carrare (Padova) ai fogli 6 e 11:

- a) per le costruzioni consistenti in aggregazioni edilizie residenziali in ambito agricolo, sono consentiti esclusivamente interventi tesi a migliorare la qualità ambientale degli insediamenti e confermare tipologicamente il prevalente carattere rurale della zona. Sono, pertanto, ammesse opere di ristrutturazione, risanamento conservativo, restauro e manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni esistenti. Sono ammessi modesti incrementi volumetrici, nel limite massimo del 20%, a condizione che ciò non comporti sbancamenti o modifiche dei profili altimetrici, che detti incrementi siano contenuti entro le attuali quote di gronda e di colmo, senza determinare aumenti percepibili dello sviluppo degli edifici attuali, e che siano concepiti con tipologia edilizio-costruttiva analoga all'esistente. Sono, quindi, vietati rialzi e sopraelevazioni, nonché la modifica della tipologia di copertura e della pendenza delle falde. Nei casi non riconducibili al precedente comma 1, *sub lett. b)*, è ammessa la demolizione con recupero della volumetria e ricostruzione sullo stesso lotto nel rispetto dei caratteri tipomorfologici e delle altezze esistenti. Nell'ambito degli interventi sulle coperture, è ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici e solari (rigorosamente privi di accumulatori esterni) a tipologia totalmente integrata alle falde, prevedendo la posa – secondo geometrie compatte che non creino perimetri frastagliati e spazi di risulta – di moduli con caratteristiche cromatiche simili al manto di copertura, tali da garantire la realizzazione di una superficie in grado di preservare, nel tempo, un aspetto unitario;
- b) per le costruzioni che caratterizzano l'edificazione lungo il canale Battaglia, poste nelle immediate vicinanze del Castello, sono interdette modifiche delle altezze misurate alla linea di gronda ed al colmo della copertura, nonché variazioni delle falde e delle tipologie di copertura. Sono ammesse opere di ristrutturazione, risanamento conservativo, restauro e manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni esistenti. Sono altresì ammessi modesti incrementi volumetrici, nel limite massimo del 10%, a condizione che ciò non comporti sbancamenti o modifiche dei profili altimetrici, che detti incrementi siano contenuti entro le attuali quote di gronda e di colmo e che siano concepiti con tipologia edilizio-costruttiva analoga all'esistente. Nei casi non riconducibili al predetto comma 1, *lett. b)* è ammessa la demolizione con recupero della volumetria e ricostruzione sullo stesso lotto nel rispetto dei caratteri tipomorfologici e delle altezze esistenti. Nell'ambito degli interventi sulle coperture, è ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici e solari (rigorosamente privi di accumulatori esterni) a tipologia totalmente integrata alle falde, prevedendo la posa – secondo geometrie compatte che non creino perimetri frastagliati e spazi di risulta – di moduli con caratteristiche cromatiche simili al manto di copertura tali da garantire la realizzazione di una superficie in grado di preservare, nel tempo, un aspetto unitario;
- c) la costruzione esistente sulla particella 2 del foglio 11 potrà essere oggetto di riqualificazione.





Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

ricomposizione e/o demolizione riservando la possibilità di un eventuale recupero o trasferimento dell'ingombro totale delle porzioni demolite. Le volumetrie corrispondenti potranno essere recuperate per la realizzazione, in sostituzione, di fabbricati la cui altezza massima al colmo non superi i 6,50 m fuori terra, prevedendo una distribuzione in pianta e uno sviluppo volumetrico differenti da quelli preesistenti, fermo restando il rispetto delle tipologie edilizie prevalenti e dei caratteri tipo-morfologici delle architetture rurali. In tal caso, potrà essere prevista sulle falde di copertura l'installazione di impianti fotovoltaici e solari, nei modi di cui alle precedenti lett. a) e b);

- d) le costruzioni comprese nella particella 44 del foglio 11 potranno essere oggetto di manutenzione ordinaria, straordinaria e/o demolizione senza ricostruzione. Sono ammissibili, a seguito di presentazione di piano di recupero, interventi di ricomposizione, riqualificazione e/o di ristrutturazione che prevedano la demolizione con ricostruzione con possibile incremento fino al 20% delle volumetrie attuali per la realizzazione, in sostituzione, di fabbricati la cui altezza massima al colmo non superi i 6,50 m fuori terra, prevedendo una distribuzione in pianta e uno sviluppo volumetrico differenti da quelli preesistenti. Il piano di recupero dovrà prevedere opportune opere vegetali di margine in grado di ridurre l'impatto dell'edificazione;
- e) per il complesso monumentale denominato *Villa Dolfin Dal Martello a Mincana*, censita al foglio 6 particelle 217 - 218 - 215 - 159 - 207 - 206 - 42 - 67, già tutelata ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D.Lgs. 42/2004 con D.M. 24 ottobre 1962, emanato ai sensi della L. 1089/1939, compresi i fabbricati, le pertinenze, il giardino, le aree scoperte e le adiacenze, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione conservativa e restauro, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 42/2004, dei fabbricati e dei manufatti anche allo stato di rudere, e di manutenzione ordinaria e straordinaria della componente vegetale del giardino e del parco. Negli scoperti di pertinenza è vietata qualsiasi edificazione, opera e costruzione, compresa la modifica dell'attuale morfologia del terreno, anche in riferimento a scavi, scassi e rimodellazioni altimetriche; è vietato altresì l'inserimento di impianti tecnologici di qualsiasi tipo, fuori terra, sui prospetti e/o sulle falde di copertura di fabbricati e pertinenze. Non è consentita la messa a dimora di specie arboree il cui sviluppo interferisca con la libera veduta e la prospettiva del Castello.
- 3) per le costruzioni censite nel Comune di Battaglia Terme al foglio 4, particelle 54 - 142 - 1017 - 1016 - 449 - 145 - 679 - 678 - 951 - 153 - 156, site in prossimità di via Squero:
- a.1) nei casi non riconducibili al comma 1, lett. b), è consentita la riorganizzazione complessiva degli edifici esistenti, anche con demolizione con recupero della volumetria e ricostruzione sullo stesso lotto nel rispetto dei caratteri tipo-morfologici e delle altezze attuali. Sono altresì ammesse opere di ristrutturazione, risanamento conservativo, restauro e manutenzione ordinaria e straordinaria, la demolizione delle parti aggiunte recentemente e dei fabbricati precari o il loro accorpamento in unità architettoniche organiche, unitamente alle opere di cui all'art. 3 del decreto ministeriale 6 ottobre 2005, emanato ai sensi dell'art. 1, comma 2, della legge 24 dicembre 2003, n. 378, recante *Disposizioni per la tutela e la valorizzazione dell'architettura rurale*;
- a.2) limitatamente alle costruzioni censite al foglio 4, particelle 1017 - 145 - 679 - 678 - 951 si consentono, oltre a quanto stabilito nel precedente comma 3, lett. a.1), interventi di riqualificazione, ricomposizione e/o demolizione riservando la possibilità di un eventuale recupero o trasferimento dell'ingombro totale delle porzioni demolite. Le volumetrie corrispondenti potranno essere recuperate per la realizzazione, in sostituzione, di fabbricati la cui altezza massima al colmo non superi quella delle strutture esistenti, prevedendo una distribuzione in pianta e uno sviluppo volumetrico differenti da quelli preesistenti, purché non interferente con la prospettiva del Castello e fermo restando il rispetto delle tipologie edilizie prevalenti e dei caratteri tipo-morfologici delle architetture rurali;





Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

- b) sono vietati incrementi delle altezze alla linea di gronda ed al colmo della copertura, rialzi e sopraelevazioni, nonché, salvo il caso previsto dal precedente comma 3 lett. a.2), variazioni della pendenza delle falde e della forma delle coperture; potrà essere prevista sulle falde di copertura l'installazione di impianti fotovoltaici e solari, nei modi di cui al comma 2, lett. a) e b).
- 4) per le costruzioni non ricomprese nei precedenti commi 2) e 3):
- a) sono vietati incrementi delle altezze alla linea di gronda ed al colmo della copertura, rialzi e sopraelevazioni, nonché variazioni della pendenza delle falde e della forma delle coperture. Sono ammessi modesti incrementi volumetrici, nel limite massimo del 20%, a condizione che ciò non comporti sbancamenti o modifiche dei profili altimetrici, che detti incrementi siano contenuti entro le attuali quote di gronda e di colmo e che siano concepiti con tipologia edilizio-costruttiva analoga all'esistente. Nei casi non riconducibili al comma 1, lett. b) è ammessa la demolizione con recupero della volumetria e ricostruzione sullo stesso lotto nel rispetto dei caratteri tipo-morfologici e delle altezze esistenti;
- b) sono ammesse opere di ristrutturazione, risanamento conservativo, restauro e manutenzione ordinaria e straordinaria, la demolizione delle parti aggiunte recentemente e dei fabbricati precari o il loro accorpamento in unità architettoniche organiche, unitamente alle opere di cui all'art. 3 del decreto ministeriale 6 ottobre 2005, emanato ai sensi dell'art. 1, comma 2, della legge 24 dicembre 2003, n. 378, recante *Disposizioni per la tutela e la valorizzazione dell'architettura rurale*.

ART. 3 – STRADE

- 1) le strade ricomprese nell'area di cui al presente provvedimento e le strade capezzagne di adduzione ai lotti, laddove il loro fondo stradale sia "in terra battuta" e/o in stabilizzanti naturali, siano mantenute con il fondo attuale che le caratterizza, conservando le caratteristiche proprie. Sono ammesse opere di manutenzione del fondo stradale medesimo, dei cigli, dei fossi e delle alberature che le fiancheggiano.

ART. 4 – INSEGNE E CARTELLI

- 1) È vietato, su tutti gli immobili ricompresi nell'area di cui al presente provvedimento, collocare, anche temporaneamente, cartelli o altri mezzi di pubblicità, salvo parere favorevole del Soprintendente, in quanto tali manufatti determinerebbero una rilevante alterazione delle condizioni di ambiente e di decoro del complesso immobiliare oggetto di tutela.
- 2) Sono ammessi esclusivamente, oltre alla segnaletica prevista dal Codice della strada, indicazioni turistiche, purché in numero limitato e di dimensioni contenute.

ART. 5 – LINEA FERROVIARIA

- 1) Nel tratto ricompreso nell'area di cui al presente provvedimento, sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione del tracciato e degli elementi costituenti l'attuale infrastruttura, oltre a quelli volti al mantenimento dell'efficienza in termini di sicurezza e funzionalità. Sono ammessi, altresì, eventuali estensioni e ampliamenti della massicciata, purché siano garantite idonee opere di mascheramento, preferibilmente vegetale. È vietata l'installazione di barriere antirumore.





Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

ART. 6 – FASCIA DI RISPETTO AUTOSTRADALE

- 1) Nel tratto ricompreso nell'area di cui al presente provvedimento sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione del tracciato e degli elementi costituenti l'attuale infrastruttura, oltre a quelli volti al mantenimento dell'efficienza in termini di sicurezza e funzionalità. Sono ammessi ampliamenti del tracciato che non interferiscano con la visuale prospettica godibile dal Castello. Eventuali barriere antirumore e/o schermature vegetali dovranno essere valutate dalla Soprintendenza e, comunque, adottando soluzioni che possano garantire i criteri di luce, prospettiva e decoro alla base del presente provvedimento di tutela indiretta.

ART. 7 – DISPOSIZIONI FINALI

- 1) i progetti delle opere e dei lavori di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5 e 6 sono sottoposti al preventivo vaglio della Soprintendenza, cui spetta accertarne la compatibilità con le prescrizioni di cui al presente provvedimento.

Le planimetrie catastali degli immobili oggetto delle suindicate prescrizioni, la relazione tecnico-scientifica, la documentazione fotografica, cartografica storica e areofotogrammetrica fanno parte integrante del presente provvedimento.

Ai sensi dell'art. 45, comma 2, del d. lgs n. 42/2004, le prescrizioni di cui al presente provvedimento sono immediatamente precettive. Gli enti pubblici territoriali interessati recepiscono le prescrizioni medesime nei regolamenti edilizi e negli strumenti urbanistici.

Il presente provvedimento verrà notificato in via amministrativa ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo degli immobili interessati, e sarà trascritto, a cura della Soprintendenza, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio pubblicità immobiliare - ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Avverso il presente provvedimento è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo di cui all'articolo 47 del d. lgs 42/04.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al Tribunale amministrativo regionale a norma del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Venezia, 18 aprile 2018

Il Presidente della Commissione
arch. Corrado AZZOLLINI



