

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE : Nr. 281/11

PROMOSSA DA :

CONTRO :

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : **Dott.ssa M. SABINO**

ESPERTO : **Ing. Leonardo Vinante**

RELAZIONE INTEGRATIVA 2

Lo scrivente, giusta nomina di Esperto per il procedimento in epigrafe, a seguito del provvedimento del G.E. del 28-04-2020, ed in particolare della parte di quesito in cui si chiede allo stimatore nello specifico "*...omissis... , di integrare la stima in relazione al lotto 19 alla luce della circostanza, influente anche sul valore del lotto stesso, che, essendo le collezioni artistiche ed archivistiche contenute nella Villa Breda parte integrante del complessivo bene, costituito appunto sia dalla villa che dalle collezioni, da ciò deriva la sussistenza di un vincolo quantomeno di conservazione materialmente unitaria di dette collezioni nella villa, vincolo gravante evidentemente sull'acquirente; ...omissis...*", relaziona quanto segue.

Sul Lotto in questione, denominato "*Villa Breda*" e sito in Via San Marco 213-217-219-223-231-235-237-239-241-243-245-247-249 a Padova, come già riportato nella relativa perizia estimativa del 19-08-2017 a firma dello scrivente, grava un Vincolo di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 D.L.vo n. 42/2004 che interessa anche la Collezione di opere d'arte ed il complesso documentale dell'Archivio storico conservati all'interno del fabbricato principale.



Ciò comporta, tra l'altro, che tali Collezione di opere d'arte e Archivio storico, facendo parte di un complesso riconosciuto come "*Museo di interesse locale*" (Delibera Giunta Regionale del Veneto n. 46 del 16-01-1990 ai sensi della L. 50/1984), debbano essere indiscutibilmente mantenute nel tempo con una giusta attività di conservazione, i cui costi non necessariamente potranno essere recuperati da una valorizzazione museale di questi beni.

Pertanto, se la Collezione di opere d'arte e l'Archivio storico costituissero parte certa integrante ed inseparabile del Lotto 19, tali costi rappresenterebbero un fattore che andrebbe ad incidere negativamente sul valore stimato degli immobili costituenti lo stesso Lotto.

In buona sostanza, lasciando ad altri stabilire sulla inseparabilità della parte mobile da quella immobile nell'ambito del vincolo richiamato, allo scrivente veniva pertanto chiesto di quantificare, in termini deprezzativi sul valore del Lotto stimato, il valore derivante dalla più idonea attività di mantenimento e conservazione della Collezione di opere d'arte e dell'Archivio storico ospitati all'interno di Villa Breda.

Accertata la indisponibilità di elenchi/cataloghi completi, affidabili e certi, la prima parte dell'attività peritale dello scrivente ha riguardato la determinazione della consistenza reale ed attuale di tali Collezione di opere d'arte e Archivio storico.

Le operazioni peritali, a causa della mancanza di una anche primitiva catalogazione o guida documentale, non hanno purtroppo potuto interessare l'Archivio storico, per il quale si procedeva solo visivamente ad una ispezione quantitativa, avvantaggiati dal fatto che lo stesso archivio risultava collocato in un'unica stanza al piano terra della villa, all'interno di elementi strutturali mobili



di contenimento.

La reale consistenza della Collezione di opere d'arte, previa attenta analisi ed elaborazione di precedenti parziali elenchi esistenti, veniva invece verificata con una adeguata e puntuale attività ispettiva di riscontro visivo (corredata da relativa documentazione fotografica confermativa che non si allega alla presente per semplicità), facilitata anche dalla collocazione espositiva delle varie opere, nei giorni 24 e 25-07-2020. Tale operazione ha dato poi luogo all' "*Elenco Opere d'arte riscontrate in Villa Breda 24/25-07-2020*" predisposto dallo scrivente e che si allega alla presente, nel quale compaiono opere d'arte mai riportate in nessun precedente elenco (*non elencate*) ed altre non trovate in corso di ispezione (*in numero di 8*), alcune delle quali potrebbero essere ospitate in altri fabbricati della villa o in altri immobili di (vedi note sull'elenco), oppure essere ricompresi nelle opere non elencate ma con altro soggetto.

Sinteticamente tali opere d'arte presenti sono risultate in numero pari a 167, secondo il seguente elenco semplificato complessivo:

N.	Opere d'arte	Quantità presenti	Quantità non trov.
1a	Dipinti elencati	57	
1b	<i>Dipinti non trovati</i>		3
1c	Dipinti elencati - dati per dispersi	13	
2a	Stampe elencate	4	
2b	<i>Stampe non trovate</i>		2
2c	Stampe non elencate	3	
3a	Foto storiche elencate	7	
3b	<i>Foto storiche non trovate</i>		1
4a	Bronzetti elencati	8	



4b	Bronzetti non elencati	4
5a	Oggetti elencati	11
5b	Oggetti non elencati	24
6a	Arredi elencati	22
6b	<i>Arredi non trovati</i>	
6c	Arredi non elencati	14

Non riportato in questo elenco in quanto di non certa origine, all'interno della Villa è stato rinvenuto anche un pianoforte Beckstein.

Anche per la Collezione di opere d'arte, la verifica di consistenza non è stata veramente completa visto che il comparto della "*Argenteria*", risultando chiuso e raccolto in alcuni scatoloni (nel retro dell'Archivio storico) e con i vari elementi protetti da panni conservativi, non risultava semplicemente ispezionabile con un solo riscontro visivo; sempre in allegato si produce comunque un elenco delle opere costituenti tale comparto ricavato da un controllo della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto effettuato tra il 2011 ed il 2012.

La seconda parte delle operazioni peritali ha riguardato invece l'individuazione delle attività di mantenimento e conservazione della Collezione di opere d'arte e dell'Archivio storico e la determinazione del loro costo.

Non possedendo particolari competenze nell'ambito di lavori di mantenimento-conservazione per opere in ambienti museali, l'attività peritale dello scrivente è stata significativamente supportata dal contributo specialistico dell'Arch.

(Esperto di museologia e museotecnica), che si è concretizzato con la sua ampia relazione "*Per la Salvaguardia di Villa Breda*" del 06-08-2020, che si allega alla presente.

Rinviando ad una lettura più completa di tale relazione per individuare i più



precisi riferimenti storico-culturali, oltre che per ottenere puntuali e precise indicazioni e suggerimenti in termini di attività e operazioni da svolgere per conseguire i necessari risultati in termini di mantenimento e conservazione del patrimonio menzionato, che l'Arch. ha avuto modo di visionare in diverse occasioni, oltre che in compresenza con lo scrivente durante le ispezioni effettuate, dalla medesima relazione si possono ricavare (pag. 6 e 7) e sintetizzare i seguenti tre dati fondamentali per rispondere al quesito posto dal G.E.:

- costi per la conservazione dell'intera Collezione: 6.000,00÷9.000,00 €/anno,
- costi per catalogazione e recupero documenti dell'Archivio storico: 75.000,00 €
- costi per la conservazione dell'Archivio storico: 5.000,00÷8.000,00 €/anno.

Si vuole solo precisare che l'attività di "catalogazione e recupero documenti dell'Archivio storico", come anche riportato nella relazione dell'Arch.

risulta indiscutibilmente necessaria per individuarne la consistenza e preliminarmente alla fase successiva di "Conservazione". A differenza della Collezione di opere d'arte, la stessa fase di catalogazione/recupero non risulta essere mai stata eseguita per i documenti dell'Archivio storico.

La terza parte delle operazioni peritali si è concentrata infine sull'individuazione del criterio per la determinazione del valore di deprezzamento, sul valore del Lotto stimato, dovuto ai costi di conservazione della Collezione di opere d'arte e dell'Archivio storico, ospitati all'interno di Villa Breda, e successivamente sul calcolo dello stesso valore di deprezzamento, comprensivo poi anche del costo per la necessaria catalogazione e recupero documentale dell'Archivio storico.

Alla luce dei dati in possesso e del particolare contesto, è parere dello scrivente che l'unico criterio di stima applicabile al problema evidenziato possa derivare dal "Criterio della capitalizzazione del reddito" utilizzato in ambito immobiliare.



In termini più concreti, è parere dello scrivente che nello specifico debba essere applicato il criterio rappresentato dalla:

$$Vd = Cca + [cmca / (i - g)]$$

dove:

Vd = Valore di deprezzamento del Lotto per costi di catalogazione/recupero documentale dell'Archivio + per costi annuali di mantenimento/conservazione della Collezione ed Archivio,

Cca = Costi per la catalogazione e recupero dell'Archivio storico,

cmca = costi annuali per il mantenimento/conservazione dell'intera Collezione e dell'Archivio storico,

i = saggio di interesse netto di investimento a capitale garantito,

g = variazione annuale media del costo del lavoro.

Sapendo poi che:

- l'arco temporale da considerare è illimitato,
- attraverso convenzioni pluriennali con soggetti particolari potrebbero essere contenuti i costi annuali per il mantenimento/conservazione (vedi relazione Arch.),

ed analizzando anche:

- l'andamento negli ultimi dieci anni del costo del lavoro per la categoria degli artigiani e fornitori di servizi ad alta professionalità,
- l'attuale valore dei saggi di interesse su investimenti a lunghissimo termine che garantiscono il capitale,

possiamo ragionevolmente ipotizzare che:

- cmca = 6.000,00 + 5.000,00 = 11.000,00 €/anno,
- i = 2,75 %,



- g = 1,15 %,

e quindi concludere che:

$$\begin{aligned} \mathbf{Vd} &= \text{Valore di deprezzamento del Lotto per costi di catalogazione/} \\ &\quad \text{recupero documentale dell'Archivio + per costi annuali di} \\ &\quad \text{mantenimento/conservazione della Collezione ed Archivio} \\ &= 75.000,00 + [11.000,00 / (0,0275 - 0, 0115)] = \\ &= \mathbf{762.500,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

Alla luce di ciò, facendo riferimento alla determinazione estimativa riportata nella relativa relazione peritale del 19-08-2017, depositata, ne consegue la seguente integrazione:

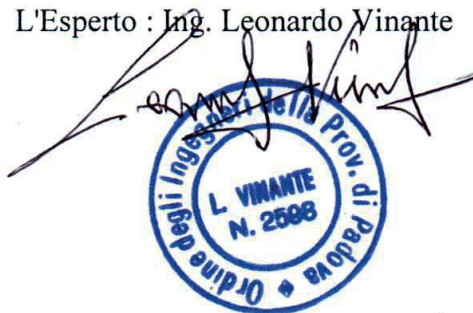
TOTALE VALORE Lotto 19 (con Partic. 264)	€	5.157.200,00
- Deprezzamento per Costi di catalogazione/recupero/ mantenimento/conservazione Collezione e Archivio stor.	- €	<u>762.500,00</u>
VALORE Diritto Venduto 1/1 Lotto 19 (con Partic. 264)	€	4.394.700,00

Si ritiene con quanto relazionato di avere dato compiuta risposta alla porzione di quesito posto dal G.E. allo stimatore ed evidenziata in premessa.

Con osservanza, distintamente ossequia

Padova 18 agosto 2020

L'Esperto : Ing. Leonardo Vinante



Allegati :

- 1- *Elenco Opere d'arte riscontrate in Villa Breda 24/25-07-2020* da Ing.
- 2- *Relazione "Per la Salvaguardia di Villa Breda"* del 06-08-2020 a firma Arch.

