

TRIBUNALE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE : Nr. 281/11 (Riunita con 730/11 - 879/11)

PROMOSSA DA :

CONTRO :

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

ESPERTO : **Ing. Leonardo Vinante**

A seguito della procedura in epigrafe, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nominava lo scrivente quale Consulente Tecnico d'Ufficio e, nell'udienza del 14-12-2011, assegnava al medesimo l'incarico di rispondere al quesito in allegato. Visto il numero di beni sottoposti alla procedura, valutando l'opportunità di una vendita separata, il C.T.U., suddividendo i beni in **più lotti** in riferimento alla loro ubicazione e accessibilità, considerando la loro diversa destinazione urbanistica – il loro attuale utilizzo e occupazione – la loro semplice divisione e facile separazione, nella presente relazione peritale sottopone a stima gli immobili siti in **Padova – Via San Marco**, denominati **Lotto 19**.

S	Pag.02- Rapporto Introduttivo → PREMESSA → RELAZIONE LOTTO 19
O	Pag.03- A - Beni Immobili Pignorati : Descrizione stato di fatto
M	Pag.20- Elementi identificativi catastali
M	Pag.25- B - Proprietà-Diritti-Vincoli Immobili Pignorati : Provenienza
A	Pag.25- Proprietà – Diritti – Vincoli – Oneri
R	Pag.26- C - Determinazione Valore Immobili Pignorati :
I	Pag.27- Stima degli immobili
O	Pag.30- D - Formalità Pregiudizievoli sui Beni Pignorati



RAPPORTO INTRODUTTIVO

Esaminata la documentazione in atti, compiute le opportune verifiche catastali presso l'Uff. Territorio di Padova e ipotecarie presso l'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate, assunte tutte le informazioni circa la regolarità urbanistico-edilizia agli Uffici competenti del Comune di Padova, l'Esperto, per i motivi riportati nelle istanze del 16-07-2012 e 08-11-2012, chiedeva proroga dei termini per la presentazione delle relazioni peritali e la nomina di un Custode.

Successivamente, vista la particolarità degli immobili da peritare, sentito il Custode nominato, il quale rendeva possibile l'accesso ai luoghi, l'Esperto, coadiuvato dall'ausiliario Arch. Davide Ravarotto, effettuava sopralluoghi in data 06-12-2016 (ore 8.30-13.00), 07-12-2016 (ore 14.30-17.00), 14-06-2017 (ore 17.00-19.00), 19-06-2017 (ore 18.30-19.30), alla presenza dei rispettivi occupanti o rappresentanti delle Associazioni occupanti. In tali occasioni lo scrivente ispezionava i luoghi individuando i beni soggetti a pignoramento.

P R E M E S S A

Dall'esame della documentazione in atti, in riferimento al lotto in oggetto, lo scrivente riscontrava, ed informava con PEC del 04-01-2017 i legali dei creditori procedenti, e, per conoscenza, anche il Custode, che:

- *all'interno del complesso includente i beni del lotto non risultava sottoposto a pignoramento il terreno identificato catastalmente all'NCT come: Comune di Padova, Fg. **60**, Partic. **264**, Qual. Accessorio, Sup. **12.867** mq.*
- *Tale bene (vedi Visura storica allegata) proviene dal frazionamento dell'originaria Partic. NCT 152 di 71.830 mq, effettuato per potervi edificare (è diventato infatti un Ente Urbano); l'edificazione non è però mai avvenuta.*



- Il Catasto non riscontrando edifici sull'area, **d'ufficio**, l'ha riclassificato impropriamente come **Accessorio**, anzichè come terreno con qualità a prato, rendendolo di fatto "invisibile" ad una visura per soggetto.
- La Partic. NCT 264 risulta senz'altro in proprietà a (esecutata) in quanto derivante (anno 1989) dall'originaria ex Partic. NCT 152, in proprietà alla stessa, e non passata ad altra proprietà in seguito, come dimostrano le Ispezioni effettuate all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia Entrate (in allegato) sulle particelle di "passaggio".
- La conformazione e collocazione della Partic. NCT 264 la rende strettamente ed intimamente legata al "Complesso Villa Breda", come dimostrano anche il vincolo del Ministero dei Beni ed Attività culturali e le mura di recinzione sui lati Sud ed Ovest che la ricomprendono all'interno dello stesso sito.

Non avendo ricevuto ad ora ancora risposta dai creditori precedenti circa l'opportunità di estendere il pignoramento alla Partic. NCT 264, lo scrivente procederà quindi nella propria valutazione considerando i casi che la stessa particella sia ricompresa oppure esclusa dall'intero lotto.

RELAZIONE LOTTO 19

A – BENI IMMOBILI PIGNORATI

DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Qualità - Ubicazione

Allo stato attuale i beni del lotto consistono in un complesso costituito da **una Villa storica padronale**, denominata "**Villa Breda**", con annessi **Scuderie**, **Torre**, n. **2 Edifici residenziali**, **Edificio Serra**, **Torre frigo**, n. **2 corpi di Box cavalli**, **Deposito attrezzi**, **Garage**, piccolo **Fabbricato**, **Deposito commerciale**, congiunti da un **Giardino all'italiana** e da un **Parco secolare**.



Il complesso "Villa Breda" è sito nel Comune di Padova, ai civici 213-217-219-223-231-235-237-239-241-243-245-247-249 di Via San Marco.

Il complesso, ubicato all'ingresso Est del quartiere di Ponte di Brenta e del Comune di Padova, tra il fiume Brenta a NordEst - la linea ferroviaria PD-VE a NordOvest - il tessuto urbano di quartiere a SudOvest, ha accessi pedonali da Via San Marco a SudEst e accessi carrai dalla stessa via e da Via Ceron a NordOvest.

Caratteristiche storico-architettoniche

Nello spazio di sedime del lotto, quasi completamente recintato con mura in pietre a vista, è leggibile l'armoniosa fusione del "Giardino all'italiana", a NordOvest della Villa, con gli elementi rimasti dell'ex "Parco romantico", con la zona degli annessi rustici, nonché con l'area incolta a Ovest della Villa.

In tale contesto si inseriscono gli spazi architettonici variamente distribuiti, collegati da percorsi a varie geometrie, costituiti dalla Villa padronale al confine SudEst, dalla ex Edificio Serra ad Ovest, dalle imponenti Scuderie a NordEst con Torre in testa, antistanti ad alcuni annessi rustici di servizio, dalla Torre frigo panoramica a NordOvest che affianca il trottatoio quasi ellittico posto nella parte terminale Nord del compendio.

Il linguaggio pressoché unitario è interrotto a SudEst da alcuni fabbricati ad uso commerciale eretti nella seconda metà del secolo scorso.

Il complesso monumentale conserva i connotati dell'impianto progettuale dell'Architetto risalente alla metà del XIX secolo, che ha profondamente modificato quello preesistente.

Al disegno arcaico contraddistinto dal forte orientamento degli edifici, dalla gerarchia degli spazi che prevede la centralità dei fabbricati di rappresentanza ai quali si associano gli annessi rustici posti esternamente, dal rigore geometrico

Ing. L.Vinante\Exec. N. 281/11 Lotto 19 - Pag. 04



dell'asse centrale che lega in un sistema simmetrico l'edificio padronale con il retrostante giardino, il cui ritmo del viale centrale viene poi scandito dalla presenza di statue decorative equidistanti di _____, si sovrappone quello più recente, che risente della *summa* degli stili architettonici, provenienti da diverse aree geografiche ed esperienze artistiche, variamente interpretati nell'epoca oscillante tra Eclettismo e Liberty.

Alcuni bombardamenti durante il secondo conflitto mondiale hanno distrutto in particolare l'ala Est della Villa e la parte NordEst delle Scuderie; solo la prima è stata fedelmente ricostruita nel dopoguerra, mentre al posto della seconda sono stati edificati dei Box per cavalli con struttura diversa, semplice e moderna. Anche l'altro corpo Box per cavalli ed i Depositi attrezzi, Garage, Fabbricato a Nord (probabilmente una cabina elettrica) sono stati realizzati nel dopoguerra.

Villa Breda, il cui impianto originario risale probabilmente alla metà del '600, già della famiglia _____, quindi della contessa _____, verso la metà del XIX secolo fu radicalmente modificata dall'Arch. _____ nella struttura, che si presenta con un corpo centrale timpanato a tre piani con due ali simmetriche laterali di minor altezza, caratterizzato da balaustre centrali - finestre centinate con lunette - cornici marcapiano variamente decorate. L'impianto, del tipo tradizionale tripartito, vede all'interno un'ampia sala passante centrale e stanze ai lati; le scale d'accesso ai piani superiori sono inserite tra le camere, una nell'ala Ovest e una nell'ala Est in modo incrociato.

Le **Scuderie** di grandi dimensioni, dalla conformazione geometrica ad "L" e sviluppate su due livelli fuori terra, devono la loro attuale connotazione all'annessione in periodi diversi di più edifici contigui. Il corpo più antico, attiguo alla villa, risale alla fine del 1700, mentre le rimanenti parti risultano edificate nel



secolo seguente. La parte più antica propone nel fronte principale a SudOvest un portico pilastrato, con archi a tutto sesto, ornato con lesene, cornici marcapiano e sottogronda modanato. L'apparato decorativo è arricchito dall'intonaco di finitura a fasce orizzontali e a conci sugli archi al piano terra e sulle finestre superiori.

La parte rimanente, che inizia a SudEst con quella che era la "*Casa del gastaldo*" che incontra ed unisce i due lati della "L", prosegue a NordEst con un altro corpo, di altezza inferiore, contraddistinto nella facciata principale sul parco da un lungo portico arcato, impreziosito da un intonaco disegnato a grandi riquadri contenenti una scacchiera che riprende la medesima cromia delle fasce del corpo più antico.

Una piccola porzione, accessibile da SudEst, posta all'intersezione interna dei due corpi di fabbrica formanti la "L", sviluppata sui due livelli fuori terra, è stata trasformata di recente in abitazione.

La **Torre**, detta anche *Torre dell'orologio*, rappresenta la parte terminale SudEst delle Scuderie, rispetto alle quali si eleva verticalmente, variandone il ritmo compositivo. L'impianto trapezoidale, leggermente alterato rispetto all'originale, presenta un alzata con un apparato decorativo parietale che ben si armonizza alle contigue Scuderie. I prospetti, dalle forature regolari incorniciate, sono arricchiti da marcapiano orizzontali modanati ed impreziositi dal trattamento parietale a fasce colorate. Il tetto è ornato da piccole statue rappresentanti soggetti naturalistico-simbolici.

L'**Edificio Serra**, detta anche *Serra-villino*, posta ad Ovest del viale alberato collocato al centro del giardino all'italiana, è parte integrante dell'ampio progetto dell'Arch. che prevedeva l'apposizione all'interno del parco di "edifici tematici". L'impianto formale originario presentava una configurazione di tipo otto-novecentesco, contraddistinta dall'addizione di un volume centrale più



basso con quelli quadrangolari laterali, oltre la presenza di una serra metallica poggiante su colonnine in ghisa. La copertura era poi arricchita da statue ed arredi naturalistico simbolici. L'attuale corpo di fabbrica conserva solo in parte l'originaria simmetria compositiva.

La **Torre frigo**, anche *Torre belvedere*, eretta nel XIX secolo, posta a NordOvest del compendio ed in prossimità del trottatoio, era parte integrante del "Parco romantico". Eretta su collinetta che inglobava la "grotta" destinata a ghiacciaia, lambita da un ruscello che pescava nel fiume Brenta, la torre si erge con struttura cilindrica, con scale interne elicoidali che portano al "*belvedere*" superiore.

L'**Edificio residenziale 1**, di cui si trova traccia nella cartografia del 1780, posto nella parte terminale della propaggine SudEst (*Ricovero attrezzi*) delle Scuderie, era adibito alla manovalanza impiegata nella gestione dell'allevamento e dei possedimenti. Originariamente con conformazione geometrica a "C", esibisce un semplice dettato compositivo, tipico dell'architettura rurale veneta dell'Ottocento, arricchito dal timpano superiore nella parte centrale del prospetto longitudinale che determina la tripartizione della forometria.

L'**Edificio residenziale 2**, anch'esso presente nella cartografia del 1780, posto ad Est del complesso, originariamente con pianta rettangolare, tipico dell'architettura rurale veneta dell'Ottocento, è privo di qualsiasi decorazione. Tracce dei profili di alcuni archi passanti nell'alzato spingono a pensare ad una originaria destinazione a fienile, successivamente convertita in cinque piccole unità abitative.

Il complesso del lotto, in virtù del Decreto Legislativo n. 42/2004, è stato dichiarato di interesse culturale dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali e risulta iscritto con il n. 3681 al registro dell'Istituto Regionale Ville Venete.

Composizione



Da quanto si è potuto rilevare con misure in loco, dagli elaborati del "Piano di Recupero Parco e Villa Breda" e da altri elaborati progettuali autorizzati, i vari fabbricati si estendono su superfici coperte, con volumi edilizi - altezze max. (vedi Schema e Tabella dati in allegato) e con distribuzione dei locali come segue:

Villa Breda: *Superficie 442,20 mq, Volume 4.554,66 mc, Hmax 10,30,*

P.SI: Centrale termica;

P.T.: Atrio centrale, N. 3 Stanze - Vano scale a NordEst, N. 3 Stanze - Vano scale - vano ascensore - N. 4 Anti+W.C. a SudOvest;

P.1°: Atrio centrale, N. 3 Stanze - Vano scale + rampa scale a NordEst, N. 4 Stanze - Vano scale - vano ascensore a SudOvest;

P.2°: Atrio centrale, N. 3 Stanze - Vano scale + rampa scale a NordEst, N. 3 Stanze - Vano scale - vano ascensore a SudOvest.

Nota: *La Centrale Termica, staccata dall'edificio (Partic. NCT 263), risulta inaccessibile in quanto completamente allagata.*

Scuderie: *Superficie 1.547,86 mq, Volume 11.033,87 mc, Hmax 8,30,*

P.T. Scuderie: Vari Box singoli per cavalli, Box per cavalli in stalla, Locali di servizio, Vani scale, Portico su ala SudOvest e ala NordEst;

**P.1°-2° Scuderie:* Fienili e Granai su corpi porticati, Varie stanze su corpo non porticato, Vani scale.

P.T. Abitazione: Ingresso con Angolo Cottura, Soggiorno, Bagno, Vano scale;

P.1° Abitazione: Disimpegno, N. 3 Camere.

Torre: *Superficie 41,85 mq, Volume 594,27 mc, Hmax 14,20,*

P.T.: Ingresso, Stanza, Anti+W.C., Vano scale;

P.1°-2°: Disimpegno, N. 2 Stanze, Vano scale; *P.3°:* Vano unico, Vano scale.

Edificio residenziale 1: *Superficie 157,62 mq, Volume 946,26 mc, Hmax 6,15,*



**P.T. Unità NordOvest: N. 4 Vani, Vano scale;*

**P.1° Unità NordOvest: N. 4 Vani, Vano scale.*

P.T. Unità SudEst: Ingresso, N. 3 Vani, Servizi, Vano scale;

P.1° Unità SudEst: Disimpegno, N. 3 Vani, Vano scale.

Edificio residenziale 2: *Superficie 244,80 mq, Volume 1.403,34 mc, Hmax 6,00,*

**P.T. Tutte 5 Unità: N. 2 o 3 Vani, Vano scale;*

**P.1° Tutte 5 Unità: N. 2 o 3 Vani, Vano scale.*

Edificio Serra: *Superficie 195,91 mq, Volume 1.088,70 mc, Hmax 7,00,*

**P.T.: N. 2 Ingressi, N. 3 Vani, N. 2 Ricoveri attrezzi, Magazzino, N.2 Vani scale*

**P.1°: N. 4 Vani, N. 2 Vani scale.*

Torre frigo: *Superficie 9,30 mq, Volume 67,45 mc, Hmax 7,10.*

Box cavalli 1: *Superficie 278,75 mq, Volume 822,30 mc, Hmax 2,95,*

**P.T.: Vari Box singoli per cavalli disposti su due linee parallele.*

Box cavalli 2: *Superficie 170,70 mq, Volume 648,66 mc, Hmax 3,80,*

P.T.: Vari Box singoli per cavalli disposti su linea spezzata a doppia "L".

Deposito attrezzi: *Superficie 66,20 mq, Volume 175,43 mc, Hmax 2,65,*

**P.T.: N. 2 vani.*

Garage: *Superficie 23,39 mq, Volume 70,17 mc, Hmax 3,00,*

***P.T.: Vano unico.*

Fabbricato: *Superficie 7,00 mq, Volume 16,80 mc, Hmax 2,40,*

***P.T.: Vano unico (probabilmente Cabina elettrica).*

Deposito commerciale: *Superficie 406,85 mq, Volume 1.316,04 mc, Hmax 3,67,*

P.T. Fabbricato principale: Magazzino, Esposizione, Ufficio, W.C.;

P.T. Fabbricato NordEst: Vano Unico; P.T. Fabbricato Sud: Vano Unico;

P.T. Tettoia SudEst: Vano Unico.



Nota: Ai piani dei fabbricati contrassegnati con (*), oltre alla "Torre frigo" non è stato possibile accedere per pericolo di crolli.

Nota: Ai fabbricati contrassegnati con (**) non è stato possibile l'accesso in assenza delle chiavi del portone d'ingresso.

Il terreno su cui insiste il lotto ha una superficie catastale di **65.343,00 + 12.867,00** (Partic. NCT 264) mq, per un totale di **78.210,00** mq, con lo scoperto attrezzato a Giardino, Parco, Trottatoio, Viali pedonali e carrai.

Struttura-Finiture-Impianti

Villa Breda: Struttura: verticale in mattoni legati a calce, orizzontale mista in legno e latero-cemento, copertura a falde inclinate con struttura lignea; Finiture interne: pavimentazione in marmo (P.T.) - terrazzo veneziano (P.1°) - cotto veneto (P.2°), pareti intonacate e tinteggiate, soffitti tinteggiati - con struttura e orditura lignea e tavelle al P.3° su vani SudOvest e NordEst, porte in legno, portefinestre-finestre in legno-vetro, servizi piastrellati a 1/2 parete, scale con pedate e alzate in marmo o pietra e ringhiere in acciaio verniciato; Impianti: impianto elettrico funzionante, impianto idro-sanitario funzionante, impianto di riscaldamento - con ventilcon-vettori a terra - non funzionante a causa dell'allagamento della centrale termica, impianto di ascensore, elementi di impianto antincendio presenti; Finiture esterne: copertura in coppi, lattoneria in rame, pareti intonacate e tinteggiate, portoncini in legno, oscuri in legno su finestre-portefinestre, caminamenti perimetrali pavimentati in trachite. Buone appaiono le condizioni di manutenzione degli interni ed impianti, anche se al P,T. sono presenti risalite di umidità in alcuni muri perimetrali; sufficienti/discrete risultano invece le condizioni di manutenzione degli esterni che necessitano di interventi soprattutto su alcuni portoncini e oscuri, oltre ad una ripresa della tinteggiatura.



Scuderie: Struttura: verticale in mattoni legati a calce con colonnine in legno nella stalla cavalli, orizzontale in legno, copertura con struttura lignea; Finiture interne Scuderie: pavimentazione in parte in trachite o Cls. battuto (P.T.) - mista sassi e trachite (Portici) - tavolato in legno (P.1°-2°), pareti intonacate, soffitti in parte intonacati-tinteggiati (P.T.) - in parte controsoffittati (P.T.) - in parte in travi e tavolato in legno (Portici) - in parte con tavelle e struttura-orditura in legno (P.1°-2°), porte box in legno, alcune finestre in legno-vetro (*gran parte mancano*), servizi piastrellati a 1/2 parete; Impianti Scuderie: impianto elettrico presente; Finiture esterne Scuderie: copertura in coppi, lattoneria in rame, pareti intonacate e tinteggiate (prospetti su giardino e parco) - in parte con pietre a vista (prospetti posteriori), portoncini in legno, alcuni oscuri in legno (*gran parte mancano*). A parte alcuni locali ristrutturati di recente, insufficienti appaiono le condizioni di manutenzione degli interni ed impianti, con parti di solaio e forse copertura crollate; mediamente scarse risultano le condizioni di manutenzione degli esterni che necessitano di interventi consistenti su intonaci-tinteggiatura e sugli infissi presenti. Finiture interne Abitazione: pavimento in linoleum (P.T.) - tavolato in legno (P.1°), pareti intonacate e tinteggiate, soffitti controsoffittati e tinteggiati, porte in legno, finestre in legno-vetro, servizi piastrellati a 1/2 parete; Impianti Abitazione: impianto elettrico funzionante, impianto idro-sanitario funzionante, impianto di riscaldamento autonomo a gas funzionante; Finiture esterne Abitazione: copertura in coppi, lattoneria in rame, parete intonacata e tinteggiata, portoncino ingresso in legno-vetro, oscuri in legno. Sufficienti-discrete appaiono le condizioni di manutenzione degli interni ed impianti, salvo alcuni soffitti al P.1° che presentano evidenti tracce di penetrazione dal tetto di acqua piovana; discrete risultano le condizioni di manutenzione degli esterni.



Torre: Struttura: verticale in mattoni legati a calce, orizzontale in legno, copertura con struttura lignea; Finiture interne: pavimento in cotto (P.T.) - legno (P.1°-2°-3°), pareti intonacate e tinteggiate, soffitti con travi e tavolato in legno, porte in legno tamburato, portefinestre-finestre in legno-vetrocamera, servizi piastrellati a 3/4 parete, scale con pedate in legno su struttura in acciaio; Impianti: impianto elettrico funzionante, impianto idro-sanitario funzionante, impianto di riscaldamento autonomo a gas funzionante con radiatori in acciaio; Finiture esterne: copertura in coppi, lattoneria in rame, pareti intonacate e tinteggiate, portoncino ingresso e oscuri in legno - con griglie antiinvasione in ferro battuto su diverse finestre-portefinestre. Buone appaiono le condizioni di manutenzione degli interni - impianti - esterni.

Edificio residenziale 1: Struttura: verticale in mattoni legati a calce, orizzontale in legno, copertura con struttura lignea; Finiture interne Unità SudEst: pavimento in piastrelle (P.T.) - tavolato in legno (P.1°), pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitti intonacati, porte in legno, finestre in legno-vetro (P.T.) - praticamente assenti (P.1°); Impianti Unità SudEst: impianto elettrico funzionante; Finiture esterne: copertura in coppi, pareti intonacate, portoncini ingresso in legno/legno-vetro, oscuri in legno. Per quanto si è potuto osservare in parte solo esternamente, scarse risultano globalmente le condizioni di manutenzione, con crolli avvenuti nella copertura, controsoffitti ed in alcuni solai interni.

Edificio residenziale 2: Struttura: verticale in mattoni legati a calce, orizzontale in legno, copertura con struttura lignea; Finiture esterne: copertura in coppi, pareti intonacate, oscuri in legno. Per quanto osservato solo esternamente, anche a causa di una invadente vegetazione, scarse risultano complessivamente le condizioni di manutenzione, con possibili crolli avvenuti nella copertura.



Edificio Serra: Struttura: verticale in mattoni legati a calce, orizzontale in legno, copertura con struttura lignea; Finiture esterne: copertura in coppi, lattoneria in rame, pareti intonacate, oscuri in legno in parte assenti, portoncino Magazzino ed alcune finestre in acciaio-vetro. Per quanto osservato solo esternamente, a causa delle sconosciute condizioni strutturali, scarse risultano complessivamente le condizioni di manutenzione, con rischi di crolli. Della Serra rimane la struttura portante formata da colonnine di ghisa e struttura orizzontale in acciaio.

Torre frigo: Struttura: verticale in mattoni; Finiture interne: pareti in pietre a vista, scala per il "Belvedere" in pietra; Finiture esterne: pareti in pietre a vista, soglie e stipiti porta ingresso in pietra, soglie fori in pietra. Per quanto osservato solo dall'esterno, a causa delle precarie condizioni strutturali che vedono la torre avvolta con una impalcatura in acciaio, scarse risultano le condizioni di manutenzione, con rischio di crolli.

Box cavalli 1: Struttura: verticale in pilastri in c.a. e mattoni, copertura con struttura lignea; Finiture esterne: pareti di fondo intonacate ed in pietre a vista, tamponamento anteriore con tavole in legno. Per quanto osservato solo dall'esterno, a causa dei crolli di copertura e tamponamenti avvenuti, molto scarse risultano le condizioni di manutenzione, con ancora rischio di crolli.

Box cavalli 2: Struttura: verticale in blocchi di Cls., copertura con travetti in c.a.; Finiture esterne: tetto in ondulato (possibile cemento-amianto), pareti con blocchi a vista, portoni box in legno. Per osservazione solo dall'esterno, a causa del blocco dei portoni box, sufficienti risultano le condizioni di manutenzione.

Deposito attrezzi: Struttura: verticale in mattoni legati a calce, copertura con struttura lignea; Finiture esterne: copertura in coppi, pareti in parte intonacate. Per quanto osservato solo esternamente, a causa di rischio crolli, scarse risultano



complessivamente le condizioni di manutenzione.

Garage: Struttura: verticale in blocchi di Cls.; Finiture esterne: tetto in ondulato plastico, pareti con blocchi a vista, portone basculante in acciaio. Per quanto osservato solo dall'esterno, a causa dell'assenza delle chiavi del basculante, insufficienti risultano le condizioni di manutenzione.

Fabbricato: Struttura: verticale in mattoni, copertura su travetti in c.a.; Finiture esterne: pareti intonacate e tinteggiate, porta e griglia-finestra metalliche. Per quanto osservato solo dall'esterno, a causa dell'assenza delle chiavi della porta, discrete risultano le condizioni di manutenzione.

Deposito commerciale: Struttura Fabbricato principale: verticale parte in mattoni - parte in blocchi di Cls. - parte in colonnine d'acciaio, copertura Magazzino in travi d'acciaio; Finiture interne Fabbricato principale: pavimento in Cls. grezzo in Magazzino - piastrelle nell'Esposizione-Ufficio-W.C., pareti in parte intonacate - in parte di tipo componibile acciaio-vetro nell'Esposizione, controsoffitti in compensato nell'Esposizione-Ufficio-W.C.; Impianti Fabbricato principale: impianto elettrico e idro-sanitario presenti nella Esposizione-Ufficio-W.C.; Finiture esterne Fabbricato principale: copertura in ondulato (possibile cemento-amianto), pareti in parte intonacate - in parte tamponate con ondulato plastico in Magazzino - in parte a vetrina nella Esposizione. Scarse/insufficienti appaiono complessivamente le condizioni di manutenzione.

Struttura Fabbricato NordEst: verticale in mattoni, copertura in travi lignee; Finiture esterne Fabbricato NordEst: copertura in ondulato (possibile cemento-amianto), pareti in parte intonacate - in parte in mattoni a vista. Scarse risultano globalmente le condizioni di manutenzione.

Struttura-Finiture Fabbricato Sud: classica struttura prefabbricata in acciaio per



box auto con basculante anteriore. Insufficienti risultano globalmente le condizioni di manutenzione.

Struttura Tettoia SudEst: verticale in mattoni comprensiva del muretto di cinta;

Finiture esterne Tettoia SudEst: copertura in ondulato (possibile cemento-amianto), pareti laterali intonacate. Scarse appaiono le condizioni di manutenzione.

Area scoperta: in parte servita da viali e aree pavimentati con ghiaio, in parte tenuta a "Giardino all'Italiana" con vialetti delimitati da basse siepi di bosso - fontana circolare centrale - impianto di illuminazione, in parte tenuta a *Parco* con viale d'accesso accompagnato da statue laterali - macchie di arbusti ed alberi di medio-alto fusto anche di pregio - aree a prato (Partic. NCT 264) - trottatoio in sabbia, in parte tenute a servizio dell'attività di allevamento dei cavalli, in parte tenute a giardino semplice di fronte all'Abitazione su Scuderie, in parte tenuta ad orto di fronte Edificio residenziale 1, in parte incolta attorno all'Edificio residenziale 2 con proliferazione di vegetazione anche aggressiva, in parte tenuta a deposito materiali edili nel Deposito commerciale. La recinzione con muretto di pietre a vista con cancelli carrai e pedonali in ferro battuto a due ante racchiude il complesso. A parte le piccole aree incolte ed una porzione di recinzione crollata a SudOvest, discrete risultano mediamente le condizioni di manutenzioni dell'area scoperta.

Occupazione

I beni pignorati devono considerarsi liberi, anche se attualmente risultano:

Villa-Giardino-Parco(non esclusivo)-Edificio Serra-Torre frigo-Scuderie (non esclusive ed in parte): occupati dall'Associazione Culturale "

" a seguito di "Convenzione per la concessione in uso gratuito del sito



denominato _____", sottoscritta il **24-02-2016**, con scadenza 31-12-2017, la quale prevede l'immediata riconsegna, in caso di vendita/dismissioni/alienazioni, dei beni avuti in uso;

Scuderie(non esclusive ed in parte)-Parco(non esclusivo): occupati da _____ a seguito di "*Convenzione per la concessione in uso gratuito delle Scuderie e dello Scoperto-Pista del sito denominato Villa Breda*", sottoscritta il **03-08-2016**, con scadenza 31-07-2018, la quale prevede l'immediata riconsegna, in caso di vendita/dismissioni/alienazioni, dei beni avuti in uso;

Scuderie(in parte): occupate dall' _____ a seguito di "*Convenzione per la concessione in uso gratuito di N° 4 Box delle Scuderie del sito denominato Villa Breda*", sottoscritta il **07-03-2016**, con scadenza 31-12-2017, la quale prevede l'immediata riconsegna, in caso di vendita/dismissioni/alienazioni, dei beni avuti in uso;

Torre: occupata dal _____ a seguito di "*Integrazione del Contratto di Locazione ad uso commerciale*", sottoscritto il 07-07-2005, registrato a Padova il 11-07-2005 al n. 4004 Serie 3, in vigore dal **25-06-2005** e **durata anni 6+6** con **scadenza 25-06-2011+25-06-2017 e proroghe successive alla prima solo previo accordo scritto** (quindi non opponibile alla procedura); il canone di locazione attualmente versato è pari a 6.555,54 €/anno (non si esprime un parere di congruità sul canone di locazione visto che il contratto risulta scaduto);

Deposito commerciale: occupato, assieme all'area di pertinenza (Partic. NCT 165), dalla ditta _____ **in assenza di titoli opponibili alla procedura** (come dichiarato dall'occupante sig. _____), anche se in passato l'occupazione era stata regolamentata da "*Convenzione Locatizia Novennale*", registrata a Padova il 06-03-1956 Vol. 329 N. 16904 e successiva "*Proroga di Convenzione*



Locatizia", registrata a Padova il 02-02-1965 al N. 9271 A.Pr., con scadenza **14-02-1974**, la quale prevedeva, tra l'altro, la possibilità di installare sul terreno solo costruzioni a carattere precario (vedi allegati);

Abitazione su Scuderie: occupata da _____ e mamma, assieme ad un'area recintata dallo stesso e tenuta a giardino e posta anteriormente al fabbricato, ***in assenza di titoli opponibili alla procedura*** (come dichiarato dal _____);

Edificio residenziale 1 - Unità SudEst: occupata da _____ (uso laboratorio/deposito per la propria ditta individuale), assieme ad un'area recintata dallo stesso e tenuta ad orto e posta anteriormente al fabbricato, ***in assenza di titoli opponibili alla procedura*** (come dichiarato dal _____);

Area Sud limitrofa all'Edificio residenziale 2: occupata da _____, che vi ha parcheggiato alcune roulotte in cui vive, ***in assenza di titoli opponibili alla procedura*** (come dichiarato dal _____).

Destinazione Urbanistica

Come più dettagliatamente riportato nel C.D.U. Prat. 387815 del 17-01-2017, i vigenti strumenti urbanistici classificano l'area su cui insiste l'immobile come:

- parte: *Area per Servizi di interesse generale - Attrezzature sociali,*
- parte: *Area per Verde pubblico di interesse generale nel territorio esterno al Centro storico,*
- parte: *Area per Servizi pubblici di quartiere - Servizi civici,*
- parte: *Area per Impianti ferroviari.*

Inoltre l'area è interessata da *Vincolo sui Beni culturali*, da *Vincolo paesaggistico per Corsi d'acqua*, da *Ambiti naturalistici di livello generale* ed è in parte compresa nelle *Aree di Urbanizzazione Consolidata - Città Consolidata - Edifici e Complessi di valore monumentale testimoniale e Ville individuate nella pub-*



blicazione dell'Istituto delle Ville Venete e negli Ambiti dei Parchi o per l'Istituzione di Parchi e Riserve naturali di interesse comunale e nel Corridoio ecologico principale.

Regolarità edilizia

Dalla documentazione reperita e messa a disposizione dello scrivente (ed ausiliario) dal Ufficio Accesso Atti del Comune di Padova, i fabbricati del lotto, edificati per lo più in data anteriore al 01-09-1967, sono stati oggetto di:

- Licenza di Costruzione N. 539 del 28-11-1972, *Costruzione a titolo precario di baracca prefabbricata* (corrisponde al Magazzino del Deposito commerciale),

Nota: a seguito di Convenzione, a rogito Notaio A Crivellari di Padova, reg. a

Padova il 28-09-1972 al N. 70699 A.Pr., la società " " ed il Comune di Padova convenivano che la costruzione fosse da demolire a semplice richiesta del Comune di Padova, entro e non oltre il 14-02-1974;

- Concessione Edilizia in Sanatoria (L. 47/85) N. 29101 del 24-09-1996, *Costruzione di alcuni manufatti ad uso ufficio, esposizione e deposito materiali* (corrisponde all'area del Deposito commerciale e comprende gli attuali fabbricati),

Nota: non risulta essere mai stato conseguito il Permesso di Abitabilità;

- Autorizzazione Edilizia N. 342/90 Prot. 21167/90 del 29-01-1991, *Restauro e adeguamento alla normativa di prevenzione incendi di "Villa Breda"*,

* Autorizzazione Edilizia N. 342/90 Prot. 65912/94 del 16-12-1994, *Variante in c.o. della 342/90 Prot. 21167/90;*

Nota: non risulta essere mai stato conseguito il Permesso di Abitabilità;

- Licenza Impianto Ascensore Prot. 11644/93 del 08-08-1994, *Installazione elevatore in Via San Marco 219* (corrisponde a Villa Breda);

- Concessione Edilizia N. 243/95 del 05-04-1995, *Costruzione di una R.S.A.,*



* Piano di Recupero Parco e Villa Breda, Delibera del C.C. n. 109 del 13-03-95;

Nota: *la Costruzione della R.S.A. non è mai iniziata e con delibera del C.C. n.*

16 del 23-02-99 veniva revocato il Piano di Recupero Parco e Villa Breda;

- Concessione Edilizia N. 1814/98 del 15-11-1999, *Ristrutturazione edifici residenziali per ricavo di 10 minialloggi protetti per anziani autosufficienti e ...,*

Nota: *la Ristrutturazione non è mai iniziata;*

- Concessione Edilizia N. 4835/2001 del 06-05-2002, *Ristrutturaz. residenziale con demolizione di un manufatto superfettativo lato Sud (corrisponde alla Torre)*

* D.I.A. di Aggiornamento N. 6594/95 del 27-11-2006, *Non realizzazione di tramezzature e controsoffitto al P.3° previsti dalla C.E. 4835/01,*

Nota: *non risulta essere mai stato conseguito il Permesso di Abitabilità;*

- D.I.A. N. 3334 del 26-05-2004, *Manutenzione straordinaria delle coperture del Villino e Barchessa (corrisponde all'Edificio Serra e Scuderie),*

* Autorizzazione Paesaggistica N. 3345/2004 del 28-05-2004.

Nota: *i fascicoli corrispondenti alle pratiche citate sono risultati per lo più incompleti. Altre pratiche non autorizzate-concluse non sono state riportate.*

In sede di sopralluogo non sono emerse difformità sostanziali tra quanto si è potuto confrontare in termini di elaborati grafici autorizzati e quanto realizzato, salvo che per il **Deposito commerciale**, all'interno della cui area pertinenziale (Partic. NCT 165), sono stati demoliti quasi tutti i fabbricati, e uno di questi ridotto, posti a ridosso delle mura di cinta.

Si segnala e precisa inoltre, anche in relazione al vincolo dei Beni e Attività culturali a cui è soggetto l'intero lotto, che:

- il **Garage** ed alcuni fabbricati/tettoie, di cui uno ad uso garage, eretti questi ultimi nell'area recintata a servizio della **Abitazione su Scuderie**, di sicura costru-



zione post 01-09-1967 e privi di titoli autorizzativi, dovranno essere demoliti;
 - il piccolo **Fabbricato**, se di utilizzo tecnico (Cabina elettrica), e la **Centrale Termica** interrata a servizio di **Villa Breda**, sicuramente costruiti post 01-09-1967 ed in assenza di titoli autorizzativi, potranno essere regolarizzati con opportune pratiche edilizie.

Si richiama anche l'attenzione sulla necessità di presentare Richiesta di Agibilità per quei fabbricati che sono stati costruiti e/o ristrutturati a seguito di rilasciato titolo autorizzativo.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI

I beni sottoposti alla presente procedura risultano censiti e come di seguito intestati, ubicati e accatastati all'Agenzia delle Entrate – Uff. Territorio di Padova

Catasto Fabbricati : Comune Padova,

Intestato:

- 1/1 Propr.

Unità Immobiliari :

> **Scuderie - Box cavalli 1 - Deposito attrezzi - Edificio residenz. 1 - Torre**

	Fg.	Partic.	Sub	Cat.	Cl	Cons.	R.C.	P.	Via San Marco
a-	60	154	1	A/4	2	5,5 v.	284,05	T-1	223
b-	60	154	2	D/8			309,87	T	
c-	60	152	2	C/6	1	1434 m ²	2518,03	T-1	
		154	3						
d-	60	154	4	C/6	4	143 m ²	406,19	T	
e-	60	154	5	C/2	1	673 m ²	1042,73	1-2	213
f-	60	154	6	A/4	2	5,5 v.	284,05	T-1	217
g-	60	152	1	A/4	3	7,5 v.	464,81	T-1	247
		154	7						



	Fg.	Partic.	Sub	Cat.	Cl	Cons.	R.C.	P.	Via San Marco
h-	60	152	3	A/4	2	6 v.	309,87	T-1	245
		154	8						
i-	60	154	9	A/4	3	4 v.	247,90	T-1-2	

Derivano da Bonifica identificativo catastale del 03-12-2013

	Sez.	Fg.	Partic.	Sub		Prot.	Fabbricato
a-	D	1	52	1	<i>Altri dati immutati</i>	PD433643	Scuderie
b-	D	1	52	2	<i>Altri dati immutati</i>	PD433647	Scuderie
c-	D	1	52	3	<i>Altri dati immutati</i>	PD433652	Scud. Box cav.1
	D	1	352	2	<i>Altri dati immutati</i>		
d-	D	1	52	4	<i>Altri dati immutati</i>	PD433654	Scuderie
e-	D	1	52	5	<i>Altri dati immutati</i>	PD433655	Scuderie
f-	D	1	52	6	<i>Altri dati immutati</i>	PD433658	Scuderie
g-	D	1	240	2	<i>Altri dati immutati</i>	PD433662	Edif. residenz.1
	D	1	352	1	<i>Altri dati immutati</i>		
h-	D	1	240	1	<i>Altri dati immutati</i>	PD433666	Edif. residenz.1
i-	D	1	349		<i>Altri dati immutati</i>	PD433669	Torre

> **Edificio residenziale 2**

	Fg.	Partic.	Sub	Cat.	Cl	Cons.	R.C.	P.	Via San Marco
a-	60	156	1	A/4	2	5,5 v.	284,05	T-1	233
b-	60	156	2	A/4	2	5,5 v.	284,05	T-1	235
c-	60	156	3	A/4	2	4,5 v.	232,41	T-1	237
d-	60	156	4	A/4	2	4,5 v.	232,41	T-1	239
e-	60	156	5	A/4	2	2 v.	103,29	T-1	241
f-	60	156	6	A/4	2	2,5 v.	129,11	T-1	243



Derivano da Bonifica identificativo catastale del 20-12-2013 Prot. PD450880

Sez.	Fg.	Partic.	Sub	
a-	D	1	241	1 <i>Altri dati immutati</i>
b-	D	1	241	2 <i>Altri dati immutati</i>
c-	D	1	241	3 <i>Altri dati immutati</i>
d-	D	1	241	4 <i>Altri dati immutati</i>
e-	D	1	241	5 <i>Altri dati immutati</i>
f-	D	1	241	6 <i>Altri dati immutati</i>

> **Edificio Serra**

	Fg.	Partic.	Sub	Cat.	Cl	Cons.	R.C.	P.	Via San Marco
a-	60	157	1	A/4	3	4,5 v.	278,89	T-1	231
b-	60	157	2	C/2	1	94 m ²	145,64	T	231

Derivano da Bonifica identificativo catastale del 18-02-2014 Prot. PD29426

Sez.	Fg.	Partic.	Sub	
a-	D	1	213	1 <i>Altri dati immutati</i>
b-	D	1	213	2 <i>Altri dati immutati</i>

> **Villa Breda**

	Fg.	Partic.	Sub	Cat.	Cl	Cons.	R.C.	P.	Via San Marco
a-	60	158		B/5	5	4925 m ³	10682,92	T-1-2	
	60	263							

Derivano da Bonifica identificativo catastale del 04-02-2014 Prot. PD19012

Sez.	Fg.	Partic.	Sub	
a-	D	1	51	3 <i>Altri dati immutati</i>
	D	1	974	<i>Altri dati immutati</i>

> **Deposito commerciale**



	Fg.	Partic.	Sub	Cat.	Cl	Cons.	R.C.	P.	Via San Marco
a-	60	165	1	A/10	2	4 v.	2179,45	T	249
b-	60	165	2	C/2	3	669 m ²	1451,14	T	249

Derivano da Bonifica identificativo catastale del 17-02-2014 Prot. PD28658

	Sez.	Fg.	Partic.	Sub	
a-	D	1	759	1	<i>Altri dati immutati</i>
b-	D	1	759	2	<i>Altri dati immutati</i>

Catasto Terreni : Comune Padova, Fg. 60,

- a- Partic. **152**, Sup. **58.950** mq, Qual. Ente Urbano,
- b- Partic. **153**, Sup. **7** mq, Qual. Ente Urbano,
- c- Partic. **154**, Sup. **2.230** mq, Qual. Ente Urbano,
- d- Partic. **155**, Sup. **170** mq, Qual. Ente Urbano,
- e- Partic. **156**, Sup. **250** mq, Qual. Ente Urbano,
- f- Partic. **157**, Sup. **190** mq, Qual. Ente Urbano,
- g- Partic. **158**, Sup. **450** mq, Qual. Ente Urbano,
- h- Partic. **263**, Sup. **13** mq, Qual. Ente Urbano,
- i- Partic. **165**, Sup. **3.075** mq, Qual. Ente Urbano,
- l- Partic. **264**, Sup. **12.867** mq, Qual. Accessorio, *Bene non pignorato*.

Derivano da:

- a-h-l- Ex Partic. 152 (71.830 mq): Frazionam. in atti dal 16-05-1989 n. 284687,
- h-l- Ex Partic. 230 (12.880 mq): Tipo mappale del 13-05-1998 n. 8950.541/93,
- i- Ex Partic. 165-166-167: Tipo mappale del 13-05-1998 n. 72510.527/87,
- l- Ex. Partic. 264 (Ente Urbano): Var. d'ufficio del 19-06-2015 Prot. PD136892,
- a-b-c-d-e-f-g-h-i-l: Impianto meccanografico del 01-01-1969.

Nota: *le planimetrie catastali delle Partic. 154-156-157-165 non corrispondono*



in parte allo stato attuale.

Nota: il fabbricato **Deposito attrezzi** (ricompreso nella Partic. NCEU 154), non è individuato da un proprio Sub. e non presenta proprie planimetrie catastali.

Nota: i fabbricati **Box Cavalli 2** (corrisponde alla Partic. NCT 155), **Fabbricato** (corrisponde alla Partic. NCT 153) non risultano censiti al N.C.E.U. .

Nota: il fabbricato **Torre frigo** non risulta censito al N.C.T. ed al N.C.E.U. .

Salvo le difformità in nota, le quali dovranno essere oggetto di aggiornamento da parte dell'aggiudicatario, i beni pignorati risultano inequivocabilmente identificati con lo stato di fatto e con quanto riportato nell'Atto di Pignoramento e nella Istanza di Vendita.

Confini

- **Fabbricato** (Partic. NCT 153): Scoperto Partic. NCT 152 su tutti i lati;
- **Suderie-Box cavalli 1-Deposito attrezzi-Edificio residenz. 1-Torre** (Partic. NCT 154) : Scoperto Partic. NCT 152 su tutti i lati;
- **Box cavalli 2** (Partic. NCT 155): Scoperto Partic. NCT 152 su tutti i lati;
- **Edificio residenz. 2** (Partic. NCT 156): Scoperto Partic. NCT 152 su tutti i lati;
- **Edificio Serra** (Partic. NCT 157): Scoperto Partic. NCT 152 su tutti i lati;
- **Villa Breda** (Partic. NCT 158): SudOvest-NordOvest-NordEst- Scoperto Partic. NCT 152; SudEst- Via San Marco;
- **Deposito commerciale** (Partic. NCT 165): SudOvest-NordOvest- Partic. NCT 152; NordEst- Partic. NCT 168; SudEst- Via San Marco;
- Terreno Partic. NCT 152-153-154-155-156-157-158-165: NordEst- Partic. NCT 175-168; SudEst- Via San Marco; SudOvest- Partic. NCT 264-212-63-13; NordOvest- Partic. NCT 11-12-10, Via Ceron, Altro Fg.
- Terreno Partic. NCT 263: Partic. NCT 264 sui tutti i lati;



- Terreno Partic. NCT 152-153-154-155-156-157-158-165-263-264: NordEst-
Patic. NCT 175-168-162; SudEst- Via San Marco, Partic. NVT 162-
159; SudOvest- Partic. NCT 162-151-100-178-210-94-212-63-13;
NordOvest- Partic. NCT 11-12-10, Via Ceron, Altro Fg.

B – PROPRIETA’-DIRITTI-VINCOLI IMMOBILI PIGNORATI

PROVENIENZA – PROPRIETA'

Dalla Certificazione Notarile del Notaio D. Righetto di Padova (rif. E.I. 281/11) e dalla Certificazione ipotecaria ventennale (rif. E.I. 730/11), agli atti, si ricava che la piena ed assoluta proprietà degli immobili in oggetto deriva a
per *Titoli anteriori al ventennio.*

DIRITTI – VINCOLI – ONERI

Non esistono diritti di comproprietà o diritti reali con soggetti estranei.
Nessun vincolo di diritto pubblico implicante cause di prelazione opponibile alla procedura esecutiva è stato rilevato per i beni in oggetto, salvo quanto derivante dalle disposizioni di tutela contenute nel Decreto Legislativo n. 42/2004, come da **Vincolo legale** derivante da Dichiarazione di interesse culturale del Ministero per i Beni e le Attività culturali del 15-03-2012 Rep. 11425/2012, **trascritto** a Padova il 28-06-2013 ai nn. 20513/13729; in particolare si segnala che la *“vendita di tale bene è sottoposta alla condizione sospensiva al mancato esercizio della prelazione da parte degli enti aventi diritto”*.

Si segnala che tale vincolo, per la Partic. NCT 165, colpisce solo l'area di sedime. Salvo quanto derivante dalle altre disposizioni di tutela contenute nel D.L.vo 42/2004 non sono state rilevate altre formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni pignorati, che potrebbero restare a carico dell'aggiudicatario.



Per quanto di competenza, si precisa ancora che l'immobile è iscritto con il n. 3681 al registro dell'Istituto Regionale Ville Venete.

Diritto venduto :

Intera proprietà.

C – DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILI PIGNORATI

Vista la particolarità dei beni, non disponendo di dati ed informazioni sufficienti ed attendibili, non è possibile determinarne un corretto valore corrente di mercato con criterio comparativo rispetto a beni simili.

Tenuto poi conto che, di fatto, attualmente l'immobile non produce un reddito significativo e non si sono reperiti dati per beni simili, non è possibile adottare nemmeno il Criterio della Capitalizzazione del Reddito per determinare un corretto valore corrente di mercato.

Pertanto, la determinazione del più probabile valore corrente di mercato avverrà,

- analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto e delle relative opere accessorie sulle aree scoperte,
- valutando le particolarità storico architettoniche dei fabbricati e delle opere accessorie sulle aree scoperte,
- tenendo conto degli attuali costi di costruzione (comprensivi di oneri finanziari e accessori, spese generali, utile) praticati in zona, oltre ai costi per opere accessorie,
- prendendo in considerazione i valori di esproprio di Comuni limitrofi per terreni simili,
- considerando le risultanze del C.D.U. prodotto per l'area interessata ed il vincolo del Ministero per i Beni e le Attività culturali richiamato in precedenza, adottando il criterio di stima del Costo di Ricostruzione.



Non sono individuabili ulteriori lotti per una vendita separata dei beni descritti.

Non esistono rapporti di locazione incidenti sul godimento dei beni in oggetto.

Tutto ciò premesso, considerando

- un costo forfettario pari ad € 25.000,00 (comprensivo del sopralluogo per il rilievo puntuale dei fabbricati) per *regolarizzare manufatti tecnici e ottenere le Agibilità degli stessi e dei fabbricati ristrutturati/accessibili, oltre che per aggiornare dati e planimetrie catastali,*
- un costo forfettario pari ad € 40.000,00 (comprensivo di deposito in discarica anche di materiali di risulta speciali quali lastre di copertura in cemento-amianto) per *la demolizione di fabbricati non sanabili e, vista l'impossibilità di ristrutturazioni future e nell'ottica di recupero dell'area di pertinenza, per la demolizione dei fabbricati corrispondenti al **Deposito commerciale,***
- *la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti dei beni con un deprezzamento forfettariamente assunto pari ad un 15% sul valore dell'immobile, anche per tener conto di eventuali possibili imprecisioni nella determinazione dei volumi del complesso,*

per i volumi edilizi indicati, per le caratteristiche storico-architettoniche, per le superfici e la qualità dello scoperto, per il grado di finitura - dotazioni - impianti esistenti, per lo stato di manutenzione accertato, per l'ubicazione, l'accessibilità e l'esposizione, lo scrivente reputa equo proporre il seguente giudizio di stima:

STIMA DEGLI IMMOBILI

criterio del Costo di Ricostruzione: *Valore immobile = Costo di costruzione dei fabbricati e delle opere accessorie allo stato attuale + valore del terreno.*

$$Vi = Cef + Ccoas + Vt$$

dove:



$Ccf = \sum (Vf \times \alpha \times \beta \times Cucv) =$ Costo di costruzione dei fabbricati

$Ccoas = Sas \times \alpha \times \gamma \times Cuoas =$ Costo di costruzione opere/verde su area scoperta

$Vt = Sct \times Vut =$ Valore terreno

$Vf =$ Volume edilizio fabbricati

$\alpha =$ Coefficiente di valorizzazione storico-architettonico

$\beta =$ Coefficiente medio stato di manutenzione fabbricati

$Cucv =$ Costo unitario di costruzione volumetrico fabbricati

$Sas =$ Superficie area scoperta

$\gamma =$ Coeff. medio stato di manutenzione area scoperta

$Cuoas =$ Costo unitario di costruzione opere/verde su area scoperta

$Sct =$ Superficie catastale terreno

$Vut =$ Valore unitario terreno

Dai dati ricavati, dalle informazioni assunte e dalla conoscenza dello stato dei luoghi, i vari fattori e coefficienti assumono i seguenti valori:

$Vt1 =$ Valore terreno esclusa Partic. NCT 264

$$= 65.343,00 \times 22,00 = \mathbf{1.437.546,00 \text{ €}}$$

$Vt2 =$ Valore terreno inclusa Partic. NCT 264

$$= 78.210,00 \times 22,00 = \mathbf{1.720.620,00 \text{ €}}$$

$Ccoas1 =$ Costo di costruz. opere/verde su area scoperta esclusa Partic. NCT 264

$$= ((65.343,00 - 3.592,43 + 23,39 + 406,85) \times 1,05 \times 0,73 \times 21,00) = \\ = \mathbf{1.000.893,41 \text{ €}}$$

$Ccoas2 =$ Costo di costruz. opere/verde su area scoperta inclusa Partic. NCT 264

$$= ((78.210,00 - 3.592,43 + 23,39 + 406,85) \times 1,06 \times 0,76 \times 19,00) = \\ = \mathbf{1.148.711,80 \text{ €}}$$

Per Ccf segue tabella:



Fabbricato	Vf (mc)	α	β	Cucv (€/mc)	Ccf (€)
<i>Villa Breda</i>	4.554,66	1,2	0,85	315,00	1.463.412,26
<i>Scuderie</i>	11.033,87	1,12	0,45	190,00	1.056.603,39
<i>Torre</i>	594,27	1,12	1,00	335,00	222.970,10
<i>Edificio residenz. 1</i>	946,26	1,06	0,33	275,00	91.025,48
<i>Edificio residenz. 2</i>	1.403,34	1,03	0,33	275,00	131.173,70
<i>Edificio Serra</i>	1.088,70	1,09	0,45	240,00	128.161,76
<i>Torre frigo</i>	67,45	1,15	0,33	2500,00	63.993,19
<i>Box cavalli 1</i>	822,30	1,00	0,25	140,00	28.780,50
<i>Box cavalli 2</i>	648,66	1,00	0,60	160,00	62.271,36
<i>Deposito attrezzi</i>	175,43	1,00	0,33	160,00	9.262,70
<i>Fabbricato</i>	16,80	1,00	0,90	350,00	5.292,00
<i>Totale</i>	<i>21.351,74</i>				<i>3.262.946,44</i>

Ne deriva quindi che

Vi1 = Valore immobile esclusa Partic. NCT 264

$$= 3.262.946,44 + 1.000.893,41 + 1.437.546,00 = \mathbf{5.701.385,85 \text{ €}}$$

Vi2 = Valore immobile inclusa Partic. NCT 264

$$= 3.262.946,44 + 1.148.711,80 + 1.720.620,00 = \mathbf{6.132.278,24 \text{ €}}$$

Ne consegue pertanto la seguente stima :

Valore immobile Vi1	€	5.701.385,85
- Costo pratiche edilizie regolarizz. e catastali aggiorn.	- €	25.000,00
- Costo demolizione fabbricati non sanab. e Dep. comm.	- €	40.000,00
VALORE DI MERCATO Lotto 19 escl. Partic. 264 =	€	5.636.385,85
- Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 15%	- €	845.457,87
TOTALE VALORE Lotto 19 escl. Partic. 264 (arrot.)	€	4.790.900,00



VALORE Diritto Venduto 1/1 Lotto 19 escl. Partic. 264 € 4.790.900,00

Valore immobile Vi2	€	6.132.278,24
- Costo pratiche edilizie regolarizz. e catastali aggiorn.	- €	25.000,00
- Costo demolizione fabbricati non sanab. e Dep. comm.	- €	40.000,00
VALORE DI MERCATO Lotto 19 con Partic. 264 =	€	6.067.278,24
- Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 15%	- €	910.091,74
TOTALE VALORE Lotto 19 con Partic. 264 (arrot.)	€	5.157.200,00
VALORE Diritto Venduto 1/1 Lotto 19 con Partic. 264	€	5.157.200,00

D – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI PIGNORATI

Sugli immobili descritti e pignorati, dalla Certificazione Notarile del Notaio D. Righetto di Padova e dalla Certificazione ipotecaria, agli atti, si ricava la seguente situazione alla data del 12-12-2011 presso l' Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di Padova – Territorio, Servizio Pubblicità immobiliare:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** del 21-07-1993 ai nn. 17647/2945, a garanzia di Mutuo del 15-01-1992 Rep. 91449 Notaio Candiani di Venezia, a favore di

contro

colpisce Ex Partic. NCEU corrispondenti ;

- **Ipoteca volontaria** del 19-05-1994 ai nn. 11427/2175, a garanzia di Mutuo del 7-02-1994 Rep. 94505 Notaio Candiani di Venezia, a favore di

contro

colpisce Ex Partic. NCEU corrispondenti a

- **Ipoteca volontaria** del 08-07-1995 ai nn. 17121/3332, a garanzia di Mutuo del 26-07-1994 Rep. 95168 Notaio Candiani di Venezia, a favore di



contro

colpisce Ex Partic. NCEU corrispondenti a

- **Ipoteca volontaria** del 09-08-2004 ai nn. 38626/9737, a garanzia di Apertura credito del 30-07-2004 Rep. 64517 Notaio Vaudano di Padova, a favore di

contro

*colpisce, oltre ad altro, tutto il complesso salvo le Ex Partic. corrispondenti al **Deposito commerciale** e la Partic. NCT 264;*

- **Ipoteca volontaria** del 09-08-2004 ai nn. 38627/9738, a garanzia di Apertura credito del 30-07-2004 Rep. 64518 Notaio Vaudano di Padova, a favore di

contro

*colpisce, oltre ad altro, tutto il complesso salvo le Ex Partic. corrispondenti al **Deposito commerciale** e la Partic. NCT 264;*

- **Ipoteca giudiziale** del 01-03-2011 ai nn. 7331/1418, a seguito di Decreto Ingiuntivo del 15-07-2009 Rep. 4790 Tribunale di Padova, a favore di

contro

*colpisce, oltre ad altro, tutto il complesso salvo le Ex Partic. corrispondenti al **Deposito commerciale** e le Partic. NCT 152-153-155-264.*

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Pignoramento** del 27-05-2011 ai nn. 20711/12955, in virtù di Verbale del 14-3-2011 Rep. 1480/2011 Uff. Giudiz. di Padova, a favore di

contro

colpisce, oltre ad altro, tutto il complesso salvo le Partic. NCT 152-153-155-264;

- **Pignoramento** del 03-10-2011 ai nn. 36147/22475, in virtù di Verbale del 25-7-2011 Rep. 3868 Tribunale di Padova, a favore di

/contro

colpisce, oltre ad altro, tutto il complesso



salvo la Partic. NCT 264,

* le **Annotazioni** (restrizione di beni) del 28-04-2015 ai nn. 1752-1759 di R.P., del 20-11-2015 nn. 5777-5780 di R.P., del 19-01-2016 ai nn. 256-257 di R.P., del 21-03-2016 ai nn. 1603-1604 di R.P., del 25-05-2016 al n. 3111 di R.P. e del 12-09-2016 al n. 5264 di R.P., *riguardano altri beni pignorati;*

- **Pignoramento** del 18-10-2011, nn. 38299/23841, in virtù di Verbale del 16-09-2011 Rep. 4807/2011 Tribunale di Padova, a favore di
contro *colpisce, oltre ad altro, tutto il complesso salvo le Partic. NCT 152-153-155-264.*

Dal 13-12-2011 al 04-08-2017, all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova dell'Agenzia delle Entrate non risultano iscritte e trascritte altre formalità che colpiscono gli immobili in oggetto.

Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto.

Padova 19 agosto 2017

L'Esperto : Ing. Leonardo Vinante

Allegati :

1 - Documentazione fotografica: n. 44 foto

2 - Copia Quesito

Ing. L.Vinante\Exec. N. 281/11 Lotto 19 - Pag. 32



- 3 - Documentazione catastale:** Estratto mappa NCT, Visure storiche NCT (Partic. 152-153-154-155-156-157-158-263-165-264), Visure storiche NCEU con planimetrie (Partic. 154/1/2, 154/3-152/2, 154/4/5/6, 154/7-152/1, 154/8-152/3, 154/9, 156/1/2/3/4/5/6, 157/1/2, 158-263, 165/1/2);
- 4 - Documentazione urbanistico-edilizia:** Schema e Numerazione Unità fabbricato - Dati catastali metrici, N. 12 Planimetrie Unità fabbricato da Piano di Recupero Parco e Villa Breda rif. Delibera del C.C. n. 109 del 13-03-95, Licenza d.C. 539/1972 - Convenzione reg. PD 28-9-72 - Planimetrie di progetto, C.E. in Sanatoria 29101/1996 - Planimetria di progetto, Autorizzazione E. 342/21167/90 - Variante in c.o. 343/65912/94 - Piante/Prospetti/Sezione di progetto, Licenza Impianto 11644/93 - Omologazione ISPELS 23-12-93, C.E. 243/95, Revoca Piano di Recupero Parco e Villa Breda 24463/1999, C.E. 1814/98, C.E. 4835/01 - Planimetria/Piante/Sezione/Prospetti di progetto, DIA 6594/06 - Relazione, DIA 3334/04 - Autorizz. Paesagg. 3345/04 - Certificato collaudo, C.D.U. 387815 del 17-1-17;
- 5 - Documentazione ipotecaria, per proprietà e diritti:** N. 3 Ispezioni - NCT Fg. 60, NCEU Sez. D Fg. 1, NCEU Fg. 60) dal 27-5-11 al 4-8-17, Ispezione (NCT Fg. 60 Partic. 264 e 230) al 23-12-16 all'Uff. Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova, Nota Trascrizione 28-6-13 nn. 20513/13729 - Decreto di Interesse culturale 15-3-12 con descrizione e planimetria catastale;
- 6 - Documentazione per Locazione:** Integrazione Contratto Locazione uso commerciale del 7-7-2005 - Comunicazione adeguamento ISTAT del 9-5-2012 - Autorizzazione del 11-5-2017, Convenzione per Concessione uso gratuito del sito "Villa Breda" del 24-2-2016, Convenzione per Concessione uso gratuito delle Scuderie-Scoperto-Pista del sito "Villa Breda" del 3-8-2016, Convenzione per Concessione uso gratuito di 4 Box in Suderie del sito "Villa Breda" del 7-3-2016, Convenzione Locatizia novennale reg. PD 6-3-1956, Proroga di Convenzione Locatizia reg. PD 2-2-1965.

