
TRIBUNALE DI TREVISO

Liquidazione Giudiziale

R.G. n°73/2024

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 1: villa SPINEDA DAL VESCO sita in via Alvise dal Vesco, 5 - Breda di Piave (TV)

G.D.: dott. Bruno Casciarri

Curatore: dott. Lorenzo Boer



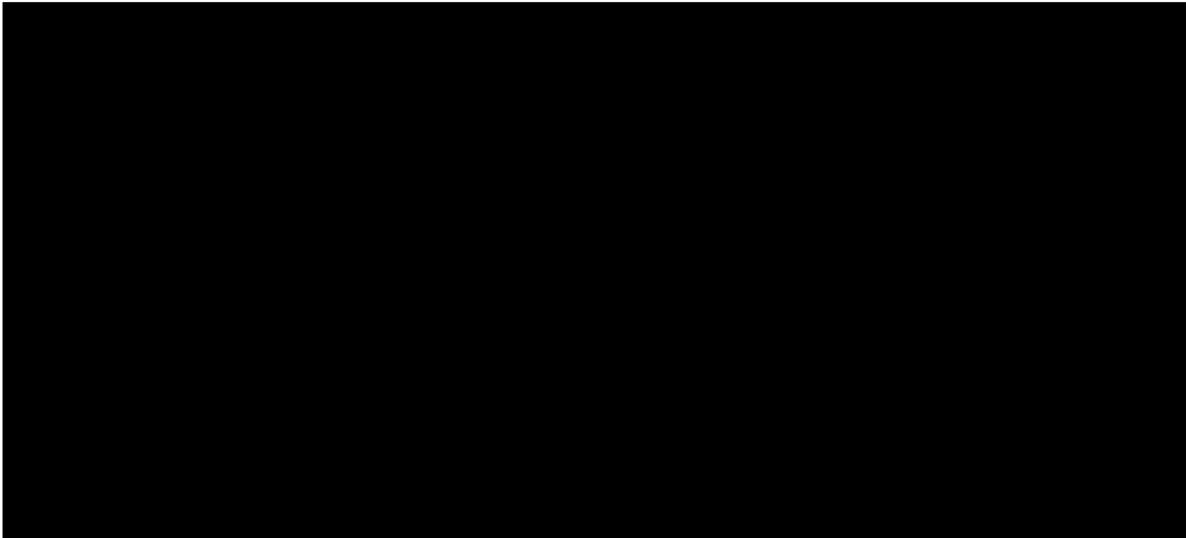
Treviso, 08 ottobre 2024



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA	4
2	LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 1.....	5
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	5
2.1.1	INTRODUZIONE.....	5
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	6
2.1.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	7
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE.....	10
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	10
2.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI.....	10
2.2.2	ABUSI EDILIZI.....	11
2.2.3	CONGRUITA' CATASTALE.....	11
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	11
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	12
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	17
2.6	STIMA IMMOBILI.....	17
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	17
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	20
2.6.3	FONTE DI INFORMAZIONE.....	20
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	21
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO".....	22
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	22



5 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA 48

**ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE E
VERBALE DI ASSEMBLEA CONDOMINIALE DEL 15.06.23**

**ALLEGATO 2: ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE
CATASTALI**

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI

ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal Curatore dott. Lorenzo Boer, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- LOTTO 1: villa SPINEDA DAL VESCO sita in via Alvise dal Vesco, 5 - Breda di Piave (TV)



I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nei mesi di luglio ed agosto 2024 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

Si precisa che nella presente stima non sono stati considerati gli eventuali beni mobili presenti all'interno degli immobili oggetto di stima.

Si precisa infine che, in considerazione della tipologia dei beni oggetto di stima, non sono stati nella presente perizia valutati e considerati gli obblighi derivanti ad esempio da eventuali diritti di prelazione o similari, attività che viene, in accordo con il committente, demandata al notaio incaricato.

Non è consentito copiare, alterare, distribuire, pubblicare o utilizzare per qualsiasi uso anche commerciale i contenuti del presente documento, comprensivi degli allegati descritti nell'indice, senza autorizzazione specifica della proprietà e/o dei locatari degli immobili.

2 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 1

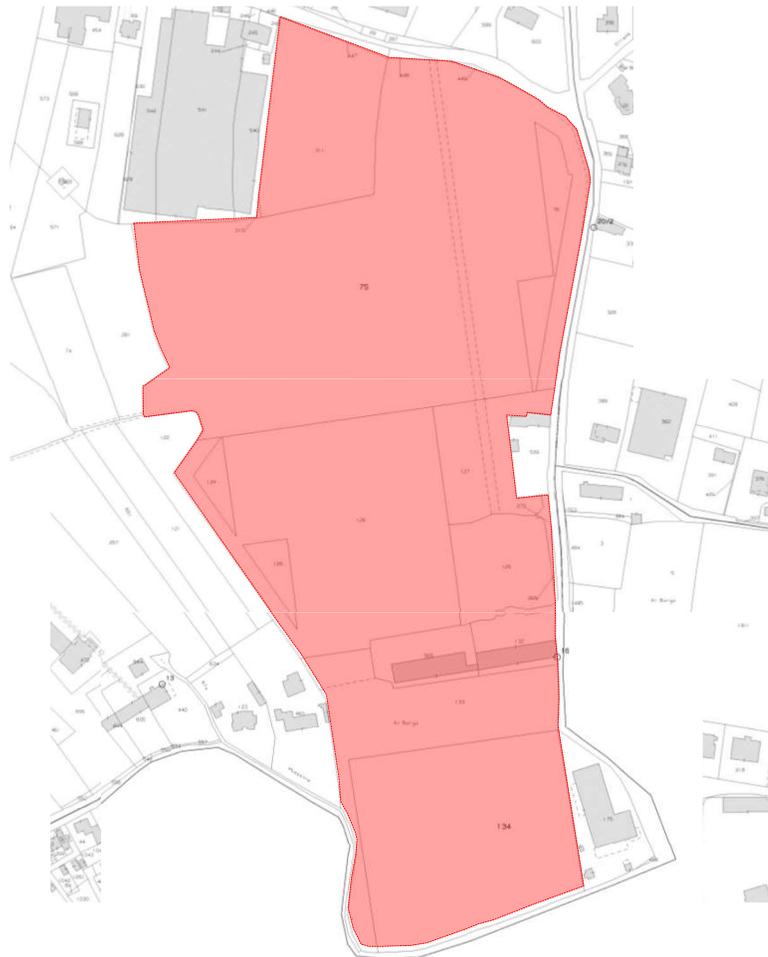
2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è una villa di pregio costruita verso il 1790 dal conte Giacomo Spineda (1753-1820) su disegno dell'architetto bassanese Giovanni Miazzi (1699-1797) allievo e collaboratore di Francesco Maria Preti, e decorato internamente da Giuseppe Bernardino Bison (1762-1844). L'immobile è formato da un corpo quadrangolare di tipica architettura veneta neoclassica, con facciata principale volta a sud, su cui si innestano ad est ed a ovest due barchesse uguali, caratterizzate da tre arcate a tutto sesto alternate a finestre rettangolari.

È altresì presente un'ampia area esterna adibita a parco e giardino.

I beni oggetto di stima sono indicati nella seguente composizione delle planimetrie catastali:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente stima sono identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – ufficio catasto, come di seguito indicato:

Comune di BREDA DI PIAVE – Catasto fabbricati, Sezione A, via Alvise del Vescovo:

Fg. 1 Mn. 565 sub. 1– P.T-1	cat. F/2	cons. 20 vani sup. cat. 769 mq	
Fg. 1 Mn. 565 sub. 2– P.T-1	cat. A/3	cons. 5 vani sup. cat. 106 mq	Abitazione
Fg. 1 Mn. 132 subb. 1,2–P.T-1-2	cat. A/8	cons. 28 vani sup. cat. 988 mq	Abitazione

Comune di BREDA DI PIAVE – Catasto terreni:

Fg. 1 Mn. 75	seminativo	sup.cat. 45.030 mq
Fg. 1 Mn. 76	seminativo	sup.cat. 2.178 mq
Fg. 1 Mn. 124	seminativo	sup.cat. 717 mq
Fg. 1 Mn. 125	seminativo	sup.cat. 843 mq
Fg. 1 Mn. 126	semin.arbor.	sup.cat. 8.953 mq
Fg. 1 Mn. 127	seminativo	sup.cat. 4.286 mq
Fg. 1 Mn. 128	seminativo	sup.cat. 3.776 mq
Fg. 1 Mn. 133	seminativo	sup.cat. 5.400 mq (AA)
	prato	sup.cat. 3.206 mq (AB)
Fg. 1 Mn. 134	semin.arbor.	sup.cat. 16.652 mq
Fg. 1 Mn. 270	semin.arbor.	sup.cat. 221 mq
Fg. 1 Mn. 310	semin.arbor.	sup.cat. 40 mq
Fg. 1 Mn. 311	seminativo	sup.cat. 8.011 mq

Sono altresì compresi i BCNC relativi.

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile oggetto di stima avviene direttamente da via Del Vesco attraverso un ingresso carraio e pedonale.

Il complesso di Breda è formato da un corpo quadrangolare di tipica architettura veneta neoclassica, con facciata principale volta a sud, su cui si innestano ad est ed a ovest due barchesse uguali, caratterizzate da tre arcate a tutto sesto alternate a finestre rettangolari. Un elegante rivestimento esterno in marmorino a riquadri geometrici è presente sulla facciata della villa ulteriormente sottolineata, al primo piano, da una serie di paraste con capitelli d'ordine composito. Sul frontone triangolare mediano e agli angoli è collocato uno scenografico arredo in pietra scolpita, con eleganti vasi decorati con festoni, fiori e frutti. Gli interni della villa si articolano, sia al piano terreno appena rialzato sul giardino, sia al primo piano, nella tipica 'pianta veneziana', con sala centrale passante ("portego") e quattro stanze ai lati. La grande sala al piano primo occupa anche l'altezza del secondo.

Sono presenti su ciascuno dei 3 piani gli affreschi di Giuseppe Bernardino Bison, qui attivo intorno al 1792. Si tratta di una delle più riuscite decorazioni in villa del tardo settecento veneto con soluzioni continuamente variate in ciascuno degli ambienti, eppure di concezione molto unitaria, luminosa ed armonica nell'insieme

La villa conserva per tutti i piani le pavimentazioni originarie in terrazzo alla veneziana in buone condizioni, le porte originarie in noce, i serramenti delle finestre settecenteschi in discreto stato di conservazione, mentre quelli degli scuri necessitano di un intervento di manutenzione.

Il giardino si estende per la maggior parte della superficie davanti alla facciata sud del complesso

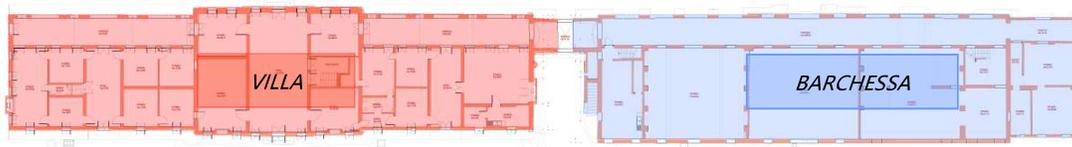
Davanti alla facciata principale esiste una fontana di semplice disegno mentre in fondo al giardino è ancora presente la montagnola raffigurata nel Catasto Napoleonico.

Pochi alberi antichi fra cui un cipresso sono presenti nel giardino che è in pratica ridotto attualmente ad un prato stabile circondato da alte siepi miste.

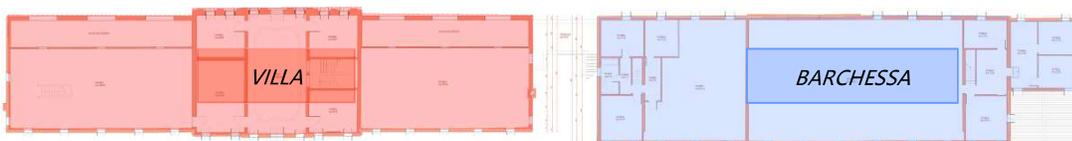
L'area esterna è pavimentata in ghiaio è posta davanti al corpo centrale della villa e lungo il prospetto sud della barchessa. Il vialetto d'accesso dalla strada comunale è delimitato da un cancello in ferro battuto di semplice disegno di epoca posteriore alla costruzione della villa che è retto da due semplici pilastri in mattoni.

A nord della villa si estende invece un terreno agricolo coltivato a seminativo. Presenta un certo interesse il vialetto prospettico in corrispondenza della sala centrale della villa affiancato da due vecchi filari di uva in discrete condizioni.

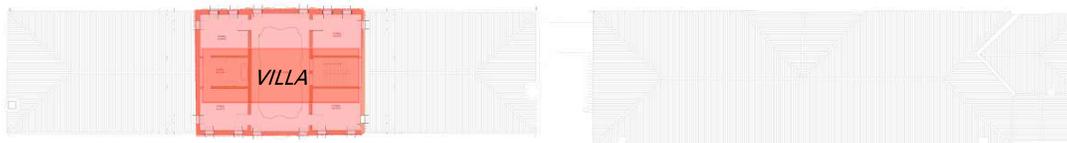
Per quanto riguarda il layout distributivo, si riportano di seguito le planimetrie dei beni oggetto di stima e preliminarmente la composizione generale del fabbricato con le aree VILLA e BARCHESSA:



PLANIMETRIA GENERALE: Pianta Piano Terra - VILLA e BARCHESSA

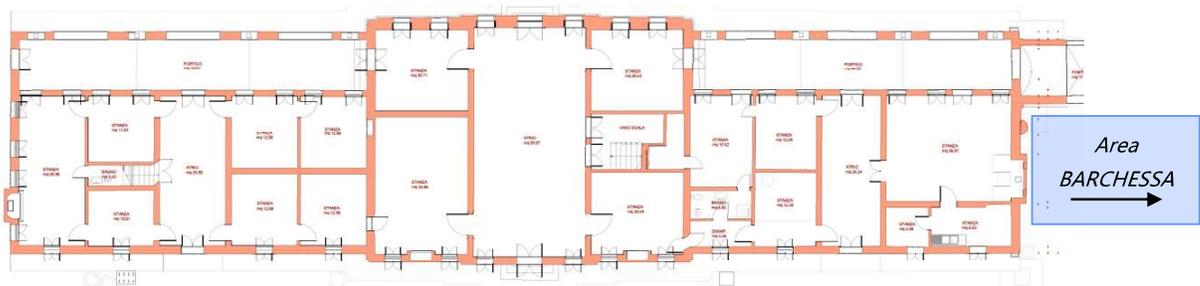


PLANIMETRIA GENERALE: Pianta Piano Primo - VILLA e BARCHESSA

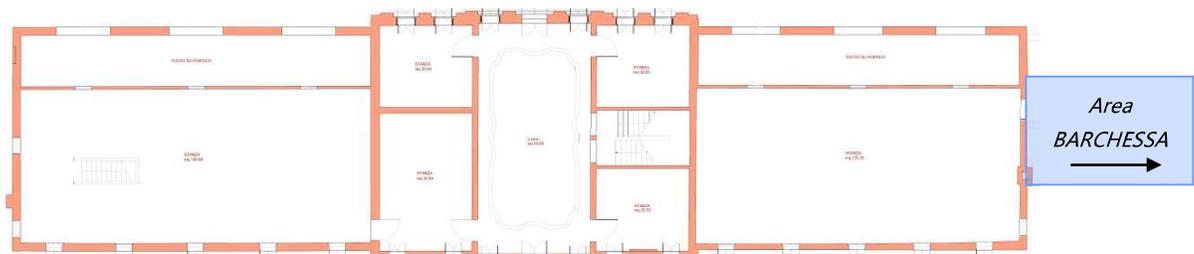


PLANIMETRIA GENERALE: Pianta Piano Secondo - VILLA e BARCHESSA

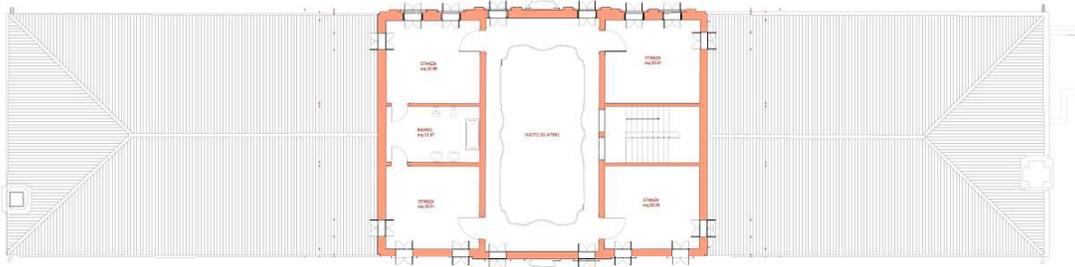
Con maggior dettaglio si riportano a seguire le planimetrie disponibili di VILLA e BARCHESSA:



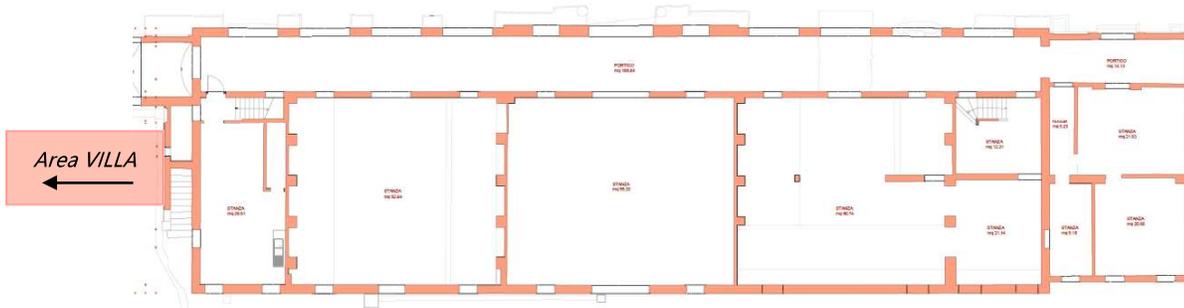
Pianta Piano Terra - VILLA



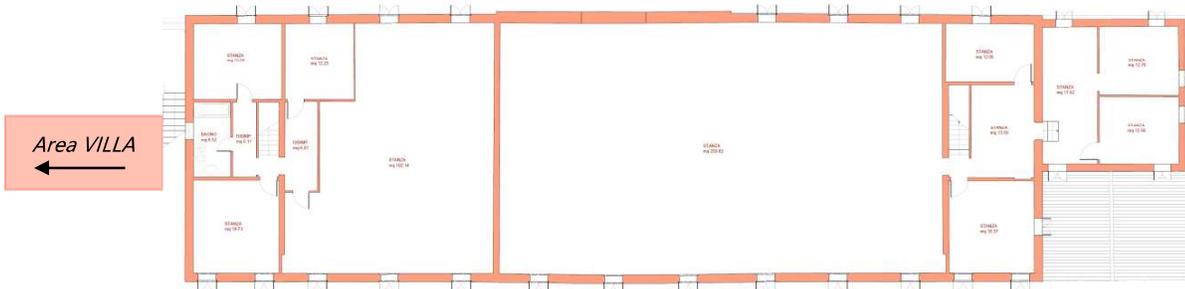
Pianta Piano Primo- VILLA



Pianta Piano Secondo- VILLA



Pianta Piano Terra - BARCHESSA



Pianta Piano Primo- BARCHESSA

Complessivamente i fabbricati si presentano in non ottimale stato di manutenzione con finiture e soluzioni tecnologiche tipiche dell'epoca di realizzazione. Mentre la parte centrale della villa presenta comunque condizioni tali da renderla sostanzialmente agibile, la barchessa appare invece inagibile ed in scadenti condizioni strutturali ed in generale di manutenzione.

Appare comunque evidente che un siffatto immobile richiede un'attività di manutenzione puntuale e costante, nel rispetto delle indicazioni e modalità prescritte per immobili di storici e di pregio, presentando comunque molti deficit e problematiche tipiche di edifici costruiti secondo le tecnologie e modalità dell'epoca di realizzazione.

L'impianto elettrico e gli impianti idro-termo sanitari sono stati realizzati nell'ambito delle ristrette possibilità di intervento, per cui non appaiono funzionali ed efficaci.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.4), comprensiva dei locali accessori è pari a:

- 987,50 mq per l'area VILLA;
- 1.080,00 mq per l'area BARCHESSA.

La superficie catastale complessiva dei terreni è pari a 109.313,00 mq.

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della tipologia degli immobili precedentemente descritti ed in considerazione del perimetro dell'incarico affidato allo scrivente, si precisa che non sono state eseguite verifiche circa il sottosuolo e l'eventuale volume/superficie edificata, né indagini di qualsivoglia natura (carotaggi, prelievi etc.) circa la presenza di rifiuti e/o di sostanze e/o materiali inquinanti, la contaminazione del sottosuolo e delle acque di falda. Conseguentemente, ai fini della valutazione, non sono state considerate eventuali problematiche derivanti dall'esistenza di suddette situazioni di inquinamento, né sono stati considerati gli eventuali costi di bonifica e/o smaltimento.

Pertanto, lo scrivente perito non formula alcuna considerazione né alcuna conclusione al riguardo e deve intendersi liberato da qualsiasi responsabilità derivante dall'eventuale futura scoperta di situazioni di inquinamento ambientale non rilevate e non incidenti sulle valutazioni offerte nell'ambito della perizia, con la precisazione che lo scrivente non potrà essere chiamato a rispondere di eventuali discrepanze tra i valori rilevati e quelli eventualmente ridotti, in ragione dell'incidenza delle problematiche suddette.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

Con comunicazione del 30.07.2024 ed a seguito di richiesta di accesso atti effettuata, il Comune di Breda di Piave indicava di non aver reperito alcuna pratica autorizzativa per l'immobile oggetto di stima.

Quanto disponibile è stato reperito con accesso atti c/o la SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI VENEZIA E LE PROVINCE DI BELLUNO, PADOVA E TREVISO, reperendo la seguente documentazione:

-
- Dichiarazione a firma del Ministro in merito all' "*interesse particolarmente importante ai sensi della legge 01.06.1939 per i motivi sopra indicati dell'immobile sopra descritto, il quale, pertanto, rimane sottoposto a tutte le disposizioni di tutte contenute nella legge stessa*" del 07.02.1948;
 - Pratica 6850 del 1962 per lavori di restauro;
 - Pratica 9504 del 1964 per lavori di restauro;
 - Pratica 5123 del 1989 per lavori di manutenzione ordinaria della copertura della barchessa.

Per maggiori dettagli in merito alla destinazione urbanistica dell'area esterna, si faccia riferimento al dettagliato Certificato di Destinazione Urbanistica riportata in ALLEGATO 1.

Come già indicato in precedenza, si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi. In tali circostanze quanto indicato dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia.

2.2.2 ABUSI EDILIZI

In base a quanto sopra indicato, Da quanto verificato, si è rilevato quanto segue:

Come già indicato al paragrafo precedente, si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa la documentazione volta a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi. In tali circostanze quanto esistente dovrà essere verificato con i tecnici comunali ed in generale con gli organi preposti in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia.

2.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo precedente come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Attualmente gli immobili sono occupati dalla proprietà ad eccezione dei terreni compresi nel CONTRATTO DI AFFITTO TERRENI ai sensi art. 45 L. 203/82 tra la società IMMOBILIARE VILLA DAL VESCO S.R.L. con sede in Breda di Piave (TV) e la SOCIETA' AGRICOLA F.LLI ZANETTE S.S. con sede in Breda di Piave (TV), che sono catastalmente identificati al Fg. 1 del comune di Breda di Piave con mappali 75, 76, 124, 125, 126, 127, 128, 310, 311, con superficie catastale pari a 83.834 mq e superficie concessa pari a 80.414 mq.

La durata del contratto, in deroga agli artt. 1 e 22 della L. 203/82, viene concordemente fissata in un anno con inizio dalla data di stipula con termine il 11/11/2024. Alla scadenza il contratto si intenderà automaticamente risolto, senza alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata per allora, in deroga a quanto previsto dall'art. 4 della L. 203/82.

Il canone annuo di affitto è convenuto, di comune accordo, in € 800,00 da versarsi in una unica soluzione entro il giorno 11 novembre e non subirà per tutta la durata del contratto le variazioni e gli aumenti o diminuzioni previsti per legge.

Il contratto è registrato in data 07.05.2024 c/o il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate con protocollo 24050710010910064.

2.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di BREDA DI PIAVE – Sezione A – Foglio 1

Catasto Fabbricati:

M.li 565 sub.1 – 2 - 3;

(fabbricato eretto sul terreno M.le 565 (ex 131);

M.li 132 sub.1 – 2;

(derivano dalla variazione dei M.li 132 – 159);

Catasto Terreni:

Foglio 1

M.li 75 – 76 – 124 – 125 – 126 – 127 – 128 – 133 – 134 – 270 – 310 – 311;

VISURA AGGIORNATA AL 31.07.2024;

-Successione Testamentaria (Testamento Olografo pubblicato in data 16.09.1999 Rep.n.28324 Notaio Giavi, registrato a Padova il 20.09.1999 al n.31362 Pubblici) di Suppiej Rosalia nata a Villafranca Padovana il 09/10/1905 e deceduta il 06.09.1999, registrata a Padova il 06.03.2000 al n.326 Vol.11 e trascritta a Treviso il 21.11.2001 ai nn.47364/33804;

BENI: Comune di BREDA DI PIAVE – Foglio 1

M.le 310 – Sup.ha.0.00.40;

M.le 311 – Sup.ha.0.80.11;

M.le 75 – Sup.ha.4.50.30;

M.le 76 – Sup.ha.0.21.78;

M.le 124 – Sup.ha.0.07.17;

M.le 125 – Sup.ha.0.08.43;

M.le 126 – Sup.ha.1.89.53;

M.le 127 – Sup.ha.0.42.86;
M.le 128 – Sup.ha.0.37.76;
M.le 131 – Sup.ha.0.21.84;
M.le 132 sub.1 – fabbricato rurale;
M.le 133 – Sup.ha.0.86.06;
M.le 134 – Sup.ha.1.66.52;
M.le 270 – Sup.ha.0.02.21;
EREDE: Piva Vittorio e Alberta;

-Accettazione Tacita di Eredità con Atto in data 12.10.2010 Rep.n.185263 Notaio Gabinio Claudio e trascritta a Treviso il 20.10.2010 ai nn.37476/23289;
Con il quale i Sigg.Piva Vittorio e Alberta hanno tacitamente accettato l'eredità della defunta Rosalia Suppiej deceduta il 6 settembre 1999.

1)-PIVA VITTORIO nato a Bologna il 23.12.1941;
Proprietario per la quota di ½;
-PIVA ALBERTA nata a Breda di Piave il 13.01.1944;
Proprietaria per la quota di ½;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Domanda Giudiziale – Dichiarazione di Nullità di Atti, trascritta a Treviso il 30.11.2002 ai nn.54760/39545;

Con ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE annotato il 05.06.2013 al n.3947;

-Atto di Identificazione Catastale con Scrittura Privata autenticata nelle firme in data 24.09.2010 Rep.n.35577 Notaio Giavi Gianluigi e trascritto a Treviso il 18.10.2010 ai nn.37211/23115;

Con il quale si è inteso procedere alla individuazione catastale degli immobili rispettivamente assegnati ai Sigg.Piva Alberta e Vittorio, col Testamento Olografo della Sig.ra Suppiej Rosalia, pubblicato in data 16.09.1999 Rep.n.28324 Notaio Giavi G.;

Vedere copia titolo allegato);

Si precisa che i M.li 124 – 133 sono così censuariamente identificati M.li 124 porz- AA di mq.600 e porz. AB di mq.117;

M.li 133 porz.AA di mq.5.400 e porz. AB di mq.3.206;

-Vendita sottoposta a Condizione sospensiva a rogito Notaio Claudio Gabinio in data 12.10.2010 Rep.n.185263, registrato a Rovigo il 15.10.2010 al n.3387 Serie 1T e trascritto a Treviso il 20.10.2010 ai nn.37475-6/23288-9;

Con il quale i Sigg.Piva Vittorio e Piva Alberta, per la quota di ½ ciascuno, vendono alla Immobiliare BORDIN S.r.L. con sede in Rovigo che acquista i seguenti Immobili:

Comune di BREDA DI PIAVE – Sezione A – Foglio 1

M.le 565 sub.1 – Via Alvise dal Vesco n.3 – P.T-1 – Unità collabenti;

M.le 565 dub.2 – Via Alvise dal Vesco n.3 – P.T-1-cat.A/3-cl.2-vani 5-R.C.£.271,14;

M.li 132 sub.1 – 2 – Via Alvise dal Vesco n.3 – P.T-1-2- cat.A/8 – cl.2 – vani 28 – R.C.€.3.542,89;

M.le 132 sub.3 – Via Alvise dal Vesco n.3 – P.T-1 – B.C.N.C. ai sub.1 – 2 (cortile, portico e terrazza); N.B. In realtà questo è il M.li 565 sub.3 – B.C.N.C. ai M.li 565 sub.1-2;

BENI: Comune di BREDA DI PIAVE – Foglio 1

M.le 75 – Sup.ha.4.50.30;

M.le 76 – Sup.ha.0.21.78;

M.le 124 – Sup.ha.0.07.17;

AA di mq.600;

AB di mq.117;

M.le 125 – Sup.ha.0.08.43;

M.le 126 – Sup.ha.1.89.53;

M.le 127 – Sup.ha.0.42.86;

M.le 128 – Sup.ha.0.37.76;

M.le 131 – Sup.ha.0.21.84;

M.le 132 sub.1 – fabbricato rurale;

M.le 133 – Sup.ha.0.86.06;

AA di mq.5.400;

AB di mq.3.206;

M.le 134 – Sup.ha.1.66.52;

M.le 270 – Sup.ha.0.02.21;

M.le 310 – Sup.ha.0.00.40;

M.le 311 – Sup.ha.0.80.11;

M.le 565 – Ente Urbano di mq.2.184 (sedime di fabbricato ed area di pertinenza);

M.le 132 – Ente Urbano di mq.1.954 (sedime del fabbricato ed area di pertinenza);

Con ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA annotato il 18.01.2011 al n.257;

2)-IMMOBILIARE BORDIN S.R.L.

Sede in Rovigo (RO);

C.F. 01335300297;

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo a rogito Notaio Gabinio Claudio in data 12.10.2010 Rep.n.185264 ed Iscritto a Treviso il 20.10.2010 ai nn.37477/8448;

Favore: UNICREDIT BANCA S.P.A. – sede in Bologna;

Contro: Immobiliare BORDIN Srl – sede in Rovigo;

Capitale €2.400.000,00;

Somma complessiva €4.800.000,00;

Durata anni 17;

Beni:

Comune di BREDA DI PIAVE – Sezione A – Fg.1

M.li 565 sub.1-2-3;

M.li 132 sub.1-2-3;

Catasto terreni:

Foglio 1

M.li 75-76-124-125-126-127-128-133-134-270-310-311-565-132;

-Ipoteca di Equitalia Servizi di Riscossione SpA in data 05.08.2016 Rep.n.526 ed Iscritta a Treviso il 16.08.2016 ai nn.28082/5067;

Favore: Equitalia Servizi di Riscossione SpA;

Contro: Immobiliare Bordin Srl

Capitale €58.361,93;

Somma complessiva €116.723,86;

Beni: Comune di BREDA DI PIAVE – Sezione A - Foglio 1

M.li 565 sub.1 – 2;

M.li 132 sub.1-2;

-Ipoteca di Equitalia Servizi di Riscossione SpA in data 05.08.2016 Rep.n.527 ed Iscritta a Treviso il 16.08.2016 ai nn.28083/5068;

Favore: Equitalia Servizi di Riscossione SpA;

Contro: Immobiliare Bordin Srl

Capitale €117.053,60;

Somma complessiva €234.107,20;

Beni: Comune di BREDA DI PIAVE – Sezione A - Foglio 1

M.li 565 sub.1 – 2;

M.li 132 sub.1-2;

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Rovigo in data 16.06.2018 Rep.n.855 ed Iscritto a Treviso il 06.07.2018 ai nn24077/3845;

Favore: Rossi Stefano nato a Crespino (RO) il 14.09.1957;

Contro: Immobiliare Bordin Srl;

Capitale €155.018,80;

Somma complessiva €180.000,00;

BENI: Comune di BREDA DI PIAVE – Sezione A – Foglio 1

M.li 565 sub.1-2;
M.li 132 sub.1-2;
Foglio 1
M.li 75-76-124-125-126-127-128-133-134-270-310-311;

TRASC.CONTRO:

-Trasferimento sede e Variazione Denominazione in data 21.12.2018 Rep.n.29140 Notaio Zecchi Andrea di Ferrara e trascritto a Treviso il 11.01.2019 ai nn.1258-9/945-6;

Con il quale Immobiliare Bordin SrL trasferisce la sede da Rovigo a Breda di Piave e varia la ragione sociale in Immobiliare Villa Dal Vesco S.r.L.

-Nota di Rettifica del Trasferimento sede e Variazione Denominazione in data 21.12.2018 Rep.n.29140 Notaio Zecchi Andrea di Ferrara e trascritto a Treviso il 12.03.2019 ai nn.9437-8/6688-9;

La quale viene depositata in rettifica di altra del giorno 11.1.2019 ai nn.946/1259, in quanto veniva omessa la sezione nella descrizione del fabbricato;

2)-IMMOBILIARE VILLA DAL VESCO S.R.L.

Sede in Breda di Piave (TV);

C.F. 01335300297;

ISCRIZIONI:

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 18.10.2019 Rep.n.7100 ed Iscritto a Treviso il 31.10.2019 ai nn.42245/6934;

Favore: Revolux Studios S.r.L.;

Dotti Francesco Pio;

Contro: Immobiliare Villa Dal Vesco S.r.L.;

Capitale €.244.000,00;

Somma complessiva €.250.000,00;

BENI: Comune di BREDA DI PIAVE – Sezione A – Foglio 1

M.li 565 sub.1-2;

M.li 132 sub.1-2;

M.li 75-76-124-125-126-127-128-133-134-270-310-311;

TRASC.CONTRO:

-Ordinanza di Sequestro Conservativo in data 13.01.2023 Rep.n.36 del Tribunale di Venezia e trascritto a Treviso il 30.01.2023 ai nn.3442/2527;

Favore: Comune di Rovigo;

Contro: Immobiliare Villa Dal Vesco SrL;

BENI: Comune di BREDA DI PIAVE – Sezione A – Foglio 1

M.li 565 sub.1-2;

M.li 132 sub.1-2;

M.li 75-76-124-125-126-127-128-133-134-270-310-311;

Con Annotamento di Sentenza di Condanna Esecutiva annotata il 15.01.2024 al n.227.

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che la società IMMOBILIARE VILLA DAL VESCO S.R.L. con sede in Breda di Piave (TV), è proprietaria dei beni immobili indicati al paragrafo 2.1.2.

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;

-
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
 - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato. Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:
- o Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorché è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - o determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - o scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - o capitalizzare il canone annuo netto;
 - o effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.
- Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di affitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).
- È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.
- o Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- o Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- o Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- o Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

2.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;

-
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

2.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Si evidenzia innanzitutto che i beni oggetto di stima, in considerazione delle caratteristiche precedentemente indicate e descritte, risultano di estremo interesse, pregio e valore. Si precisa però che tale valore risulta anche influenzato da aspetti di rilievo legati alla tipologia dei beni stessi, facendo in particolare riferimento:

- alla presenza di linee guida ed indicazioni relative agli interventi di risanamento/ristrutturazione della SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI VENEZIA E LE PROVINCE DI BELLUNO, PADOVA E TREVISO che, nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, certamente comportano tempistiche e costi preliminarmente non definibili in modo preciso;
- agli elevati costi di manutenzione ordinaria e straordinaria prevedibili per il mantenimento di un fabbricato di tale ampiezza, tipologia e modalità costruttiva;
- agli oneri/costi legati alle consulenze ed attività tecniche necessarie per la gestione tecnico/progettuale ed amministrativa di un complesso intervento di ristrutturazione/risanamento del compendio.

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Locali VILLA STORICA in non ottimali condizioni</i>	<i>1.000,00 - 1.200,00 €/mq</i>
<i>Locali BARCHESSA in scadenti condizioni</i>	<i>500,00 - 600,00 €/mq</i>
<i>Terreni</i>	<i>6,00 - 8,00 €/mq</i>

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 2.6.3.

Si precisa che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:	
Comune di BREDA DI PIAVE – Catasto fabbricati, Sezione A, via Alvise del Vescovo: Fg. 1 Mn. 565 sub. 1– P.T-1 cat. F/2 cons. 20 vani sup. cat. 769 mq Ufficio Fg. 1 Mn. 565 sub. 2– P.T-1 cat. A/3 cons. 5 vani sup. cat. 106 mq Abitazione Fg. 1 Mn. 132 subb. 1,2–P.T-1-2 cat. A/8 cons. 28 vani sup. cat. 988 mq Abitazione	
Comune di BREDA DI PIAVE – Catasto terreni: Fg. 1 Mn. 75 seminativo sup.cat. 45.030 mq Fg. 1 Mn. 76 seminativo sup.cat. 2.178 mq Fg. 1 Mn. 124 seminativo sup.cat. 717 mq Fg. 1 Mn. 125 seminativo sup.cat. 843 mq Fg. 1 Mn. 126 semin.arbor. sup.cat. 8.953 mq Fg. 1 Mn. 127 seminativo sup.cat. 4.286 mq Fg. 1 Mn. 128 seminativo sup.cat. 3.776 mq Fg. 1 Mn. 133 seminativo sup.cat. 5.400 mq (AA) prato sup.cat. 3.206 mq (AB) Fg. 1 Mn. 134 semin.arbor. sup.cat. 16.652 mq Fg. 1 Mn. 270 semin.arbor. sup.cat. 221 mq Fg. 1 Mn. 310 semin.arbor. sup.cat. 40 mq Fg. 1 Mn. 311 seminativo sup.cat. 8.011 mq	

VILLA - sup commerciali	987,5 mq	1.000 €/mq	€	987.500
BARCHESSA - sup commerciali	1.080,0 mq	500 €/mq	€	540.000
TERRENI - sup catastali	109.313,0 mq	6 €/mq	€	655.878

VALORE STIMATO	€ 2.183.378
-----------------------	--------------------

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **2.183.300,00 €**.

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

-
- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia, le dimensioni e lo stato di manutenzione) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Inoltre, dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 22 e 30%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale massima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 30%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **1.528.300,00 €.**

5 **RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA**

Si riportano a seguire i valori determinati per i beni oggetto della presente valutazione:



<u>LOTTO</u>	<u>DESCRIZIONE</u>	<u>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</u>	<u>PIU' PROBABILE VALORE DI LIQUIDAZIONE</u>
<u>LOTTO 1</u>	Villa SPINEDA DAL VESCO sita in via Alvise dal Vesco, 5 - Breda di Piave (TV)	€ 2.183.300	€ 1.528.300
<u>LOTTO 2</u>	Terreno con due edifici inagibili sito tra via Gai e via G. Paolo I - Annone Veneto (TV)	€ 138.600	€ 97.000
<u>LOTTO 3</u>	Terreno residuo di lottizzazione sito in via Martiri di Belfiore - Rovigo (RO)	€ -	€ -
<u>VALORE TOTALE</u>		€ 2.321.900	€ 1.625.300