TRIBUNALE DI TREVISO

Liquidazione Giudiziale

[redacted]

R.G. n°73/2024

PERIZIA IDENTIFICAZIONE PROBLEMATICHE SU IMMOBILE

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, 28 dicembre 2024

ICMQ Certificazione del personale

Professionista certificato in conformità alla norma UNI 11558: VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1. PREMESSA 3

2. LE OPERAZIONI PERITALI 4

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI 4

2.1.1 INTRODUZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE 4

2.1.2 DESCRIZIONE DELLE PROBLEMATICHE RILEVATE 5

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 riportante lo stato di fatto con presenza di infiltrazioni e fessurazioni in alcune porzioni dell'immobile già oggetto di stima datata 08 ottobre 2024 e denominato villa SPINEDA DAL VESCO sita in via Alvise dal Vesco, 5 - Breda di Piave (TV).

Il sopralluogo c/o gli immobili è stato effettuato nel mese di novembre 2024 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

Si precisa infine che la presente perizia descrive lo stato di fatto rilevato, senza fornire alcuna soluzione in merito alle problematiche rilevate, attività che richiederebbe innanzitutto di procedere con sondaggi al fine di determinare appunto le cause di tali problematiche, attività di esula dall'incarico conferito al sottoscritto.

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

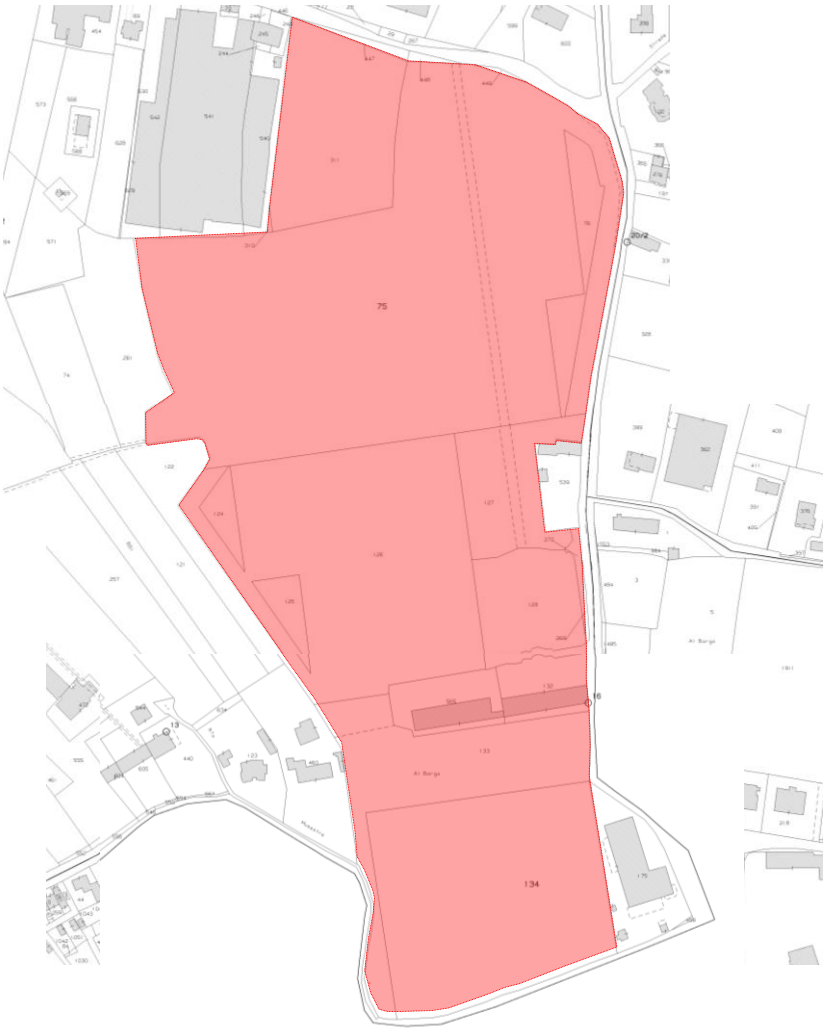
2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.1.1 INTRODUZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente valutazione è una villa di pregio denominata SPINEDA DAL VESCO, costruita verso il 1790 ed ubicata in via Alvise dal Vesco, 5 - Breda di Piave (TV).

Tale immobile è già stato descritto e valutato nella perizia di stima datata 08 ottobre 2024 a firma del sottoscritto.

Ad ogni modo, al solo fine di individuare i beni oggetto di valutazione, si riportano nel seguito la composizione delle planimetrie catastali e l'individuazione aerofotogrammetrica:



ESTRATTO DI MAPPA

FOTOGRAMMETRICO

Catastalmente, i beni sono identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – ufficio catasto, come di seguito indicato:

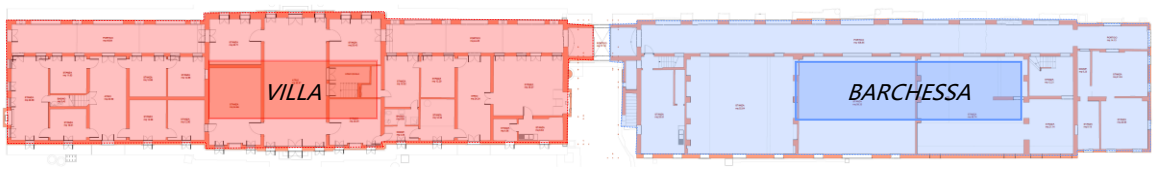
Comune di BREDA DI PIAVE – Catasto fabbricati, Sezione A, via Alvise del Vescovo:

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

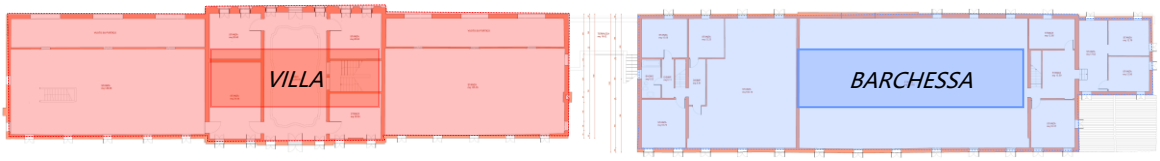
Sono altresì compresi vari terreni costituenti l'area esterna ed i BCNC relativi.
Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alla perizia di stima precedentemente indicata.

2.1.2 DESCRIZIONE DELLE PROBLEMATICHE RILEVATE

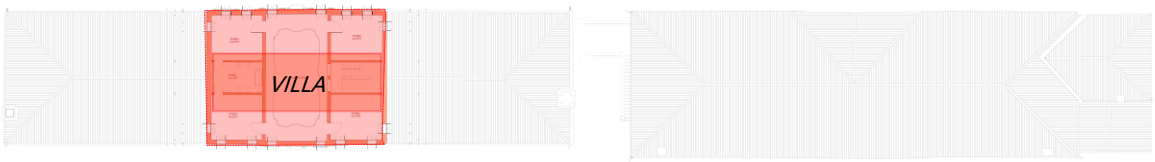
Con maggiore dettaglio rispetto a quanto già indicato nella perizia di stima precedentemente indicata, si evidenzia essere presenti infiltrazioni con danneggiamenti sia delle strutture che degli affreschi presenti, in particolar modo nelle aree di seguito individuate descritte come "VILLA - PIANO SECONDO":



PLANIMETRIA GENERALE: ***Pianta Piano Terra*** *– VILLA e BARCHESSA*

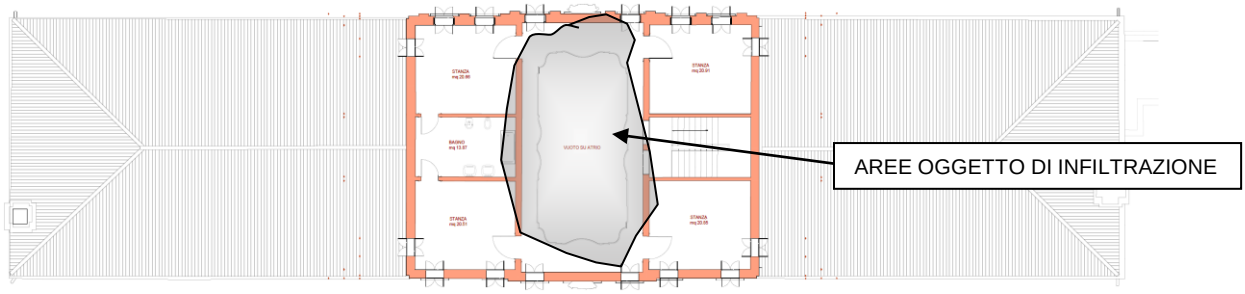


PLANIMETRIA GENERALE: ***Pianta Piano Primo*** *– VILLA e BARCHESSA*



*PLANIMETRIA GENERALE****: Pianta Piano Secondo*** *– VILLA e BARCHESSA*

Con maggior dettaglio si riporta a seguire il dettaglio del piano secondo con evidenziata l'area di infiltrazione e di ampia presenza di fessurazioni (fessurazioni che comunque sono presenti anche in altre zone ma in misura meno marcata):



VILLA - PIANO SECONDO

Si riportano nel seguito alcune fotografie dello stato di fatto rilevato, con presenza di fessurazioni ed infiltrazioni (aree di soffitto visivamente bagnate) con presenza di puntelli e sostegni provvisori.

Dettaglio infiltrazione

Dettaglio infiltrazione

Dettaglio infiltrazione

Dettaglio fessurazione

Dettaglio fessurazione

Dettaglio fessurazione

Dettaglio sostegno provvisorio area di infiltrazione

Si evidenzia che attualmente gli affreschi si presentano in una situazione di potenziale degrado proprio per la presenza di fessurazioni diffuse ma soprattutto di infiltrazioni che dovranno al più presto essere eliminate per poter mettere appunto al riparo gli affreschi stessi.