

---

# TRIBUNALE DI TREVISO

## Liquidazione Giudiziale "IMMOBILIARE VILLA DAL VESCO" 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)

LOTTO 2: terreno con due edifici inagibili sito tra via Gai e via G. Paolo I - Annone Veneto (TV)

LOTTO 3: terreno residuo di lottizzazione sito in via Martiri di Belfiore - Rovigo (RO)

G.D.: dott. Bruno Casciarri

Curatore: dott. Lorenzo Boer

Treviso, 08 ottobre 2024



Professionista certificato in conformità  
alla norma UNI 11558:  
VALUTATORE IMMOBILIARE

---

# INDICE

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>PREMESSA</b>                                     | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 1</b>             | <b>5</b>  |
| 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    | FONDI 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        |
| <b>3</b> | <b>LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 2</b>             | <b>24</b> |
| 3.1      | INDIVIDUAZIONE DEI BENI                             | 24        |
| 3.1.1    | INTRODUZIONE  | 24        |
| 3.1.2    | DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE: | 25        |
| 3.1.3    | DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE                           | 26        |
| 3.1.4    | NOTE AGGIUNTIVE                                     | 27        |
| 3.2      | VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA           | 27        |
| 3.2.1    | TITOLI AUTORIZZATIVI                                | 27        |
| 3.2.2    | ABUSI EDILIZI                                       | 28        |
| 3.2.3    | CONGRUITA' CATASTALE                                | 28        |
| 3.3      | VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI           | 28        |
| 3.4      | VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI               | 28        |
| 3.5      | IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'                    | 31        |
| 3.6      | STIMA IMMOBILI                                      | 31        |
| 3.6.1    | CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE                    | 31        |
| 3.6.2    | METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA                     | 34        |
| 3.6.3    | FONDI DI INFORMAZIONE                               | 34        |
| 3.6.4    | VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI                          | 35        |
|          | VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"  | 36        |
|          | VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"   | 36        |

---

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>4</b> | <b>LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 3.....</b>              | <b>37</b> |
| 4.1      | INDIVIDUAZIONE DEI BENI .....                             | 37        |
| 4.1.1    | INTRODUZIONE .....  | 37        |
| 4.1.2    | DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE: ..... | 38        |
| 4.1.3    | DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....                           | 38        |
| 4.2      | VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA .....           | 39        |
| 4.2.1    | TITOLI AUTORIZZATIVI.....                                 | 39        |
| 4.2.2    | ABUSI EDILIZI.....  | 39        |
| 4.2.3    | CONGRUITA' CATASTALE.....                                 | 39        |
| 4.2.4    | NOTE AGGIUNTIVE.....                                      | 39        |
| 4.3      | VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....           | 40        |
| 4.4      | VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....                | 40        |
| 4.5      | IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA' .....                    | 43        |
| 4.6      | STIMA IMMOBILI.....                                       | 44        |
| 4.6.1    | CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....                     | 44        |
| 4.6.2    | METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....                      | 46        |
| 4.6.3    | FONTI DI INFORMAZIONE.....                                | 47        |
| 4.6.4    | VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....                           | 47        |

**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)
- LOTTO 2: terreno con due edifici inagibili sito tra via Gai e via G. Paolo I - Annone Veneto (TV)
- LOTTO 3: terreno residuo di lottizzazione sito in via Martiri di Belfiore - Rovigo (RO)

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.*

---

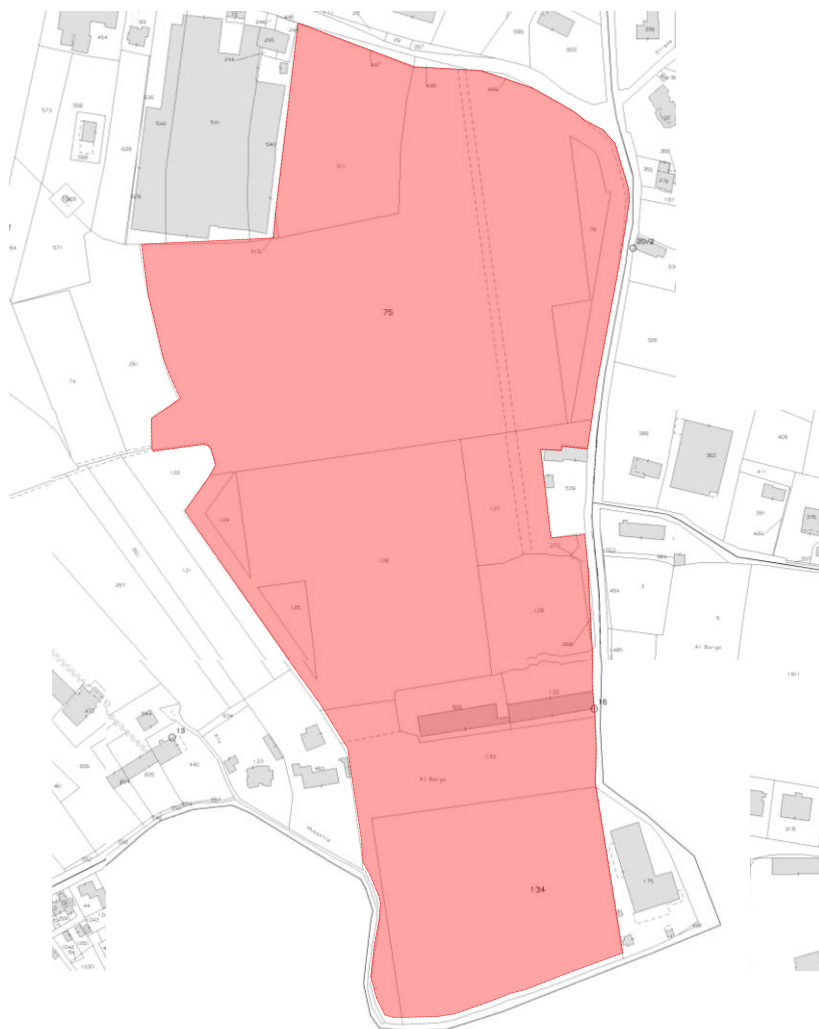
## 2 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 1

### 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.

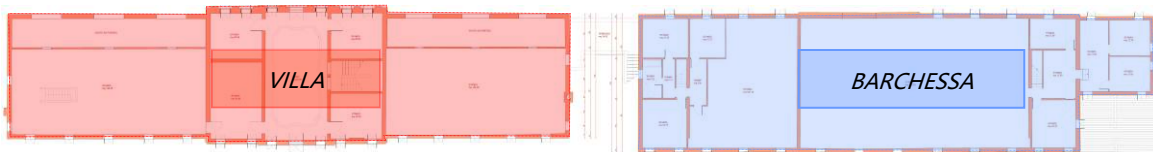
L'area esterna è pavimentata in ghiaio è posta davanti al corpo centrale della villa e lungo il prospetto sud della barchessa. Il vialetto d'accesso dalla strada comunale è delimitato da un cancello in ferro battuto di semplice disegno di epoca posteriore alla costruzione della villa che è retto da due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

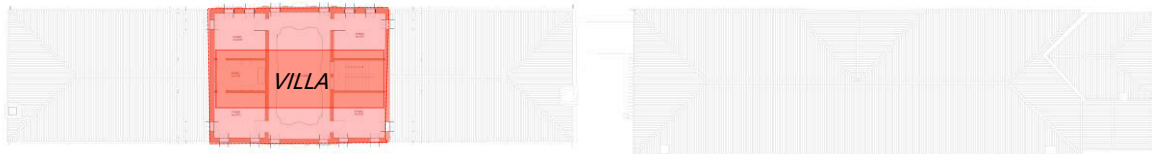
Per quanto riguarda il layout distributivo, si riportano di seguito le planimetrie dei beni oggetto di stima e preliminarmente la composizione generale del fabbricato con le aree VILLA e BARCHESSA:



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

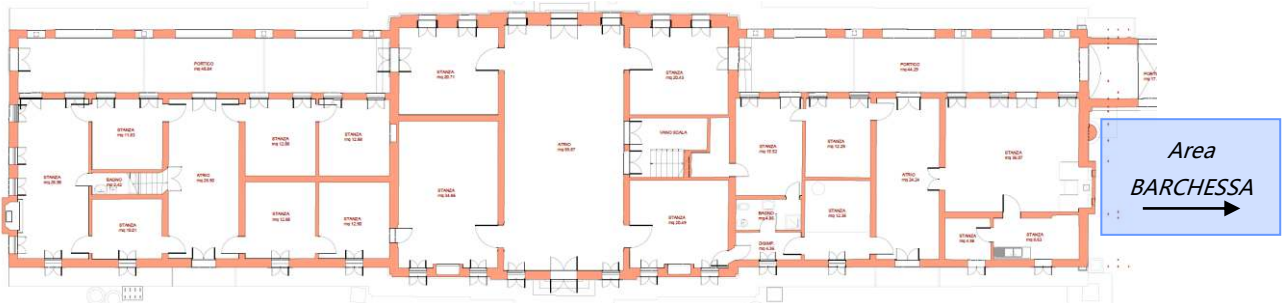


*PLANIMETRIA GENERALE: Pianta Piano Primo – VILLA e BARCHESSA*

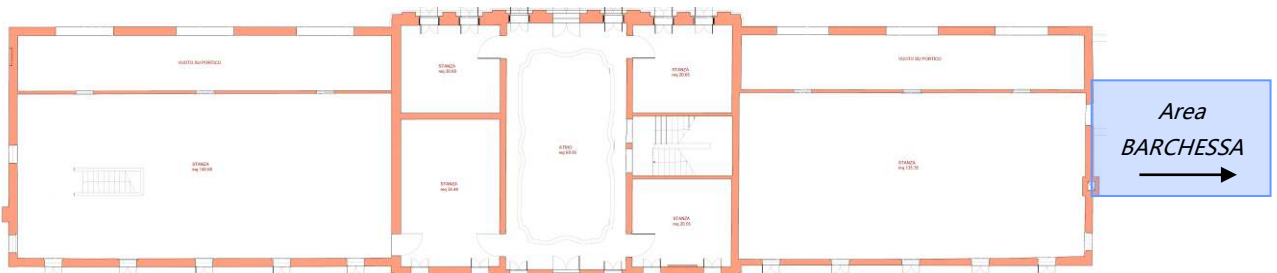


*PLANIMETRIA GENERALE: Pianta Piano Secondo – VILLA e BARCHESSA*

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

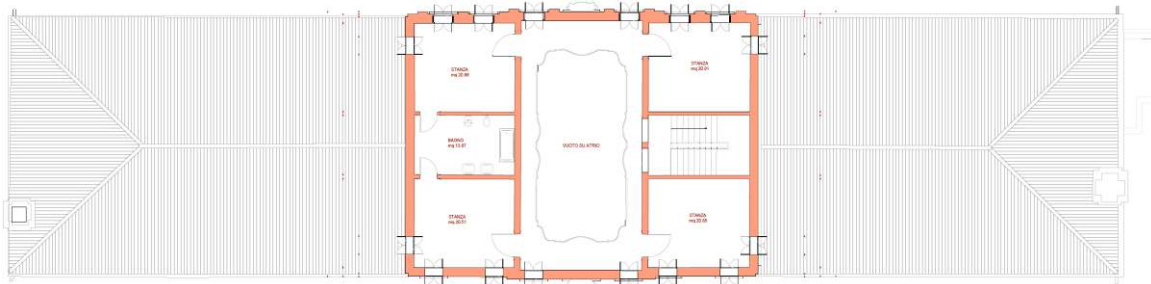


*Pianta Piano Terra – VILLA*

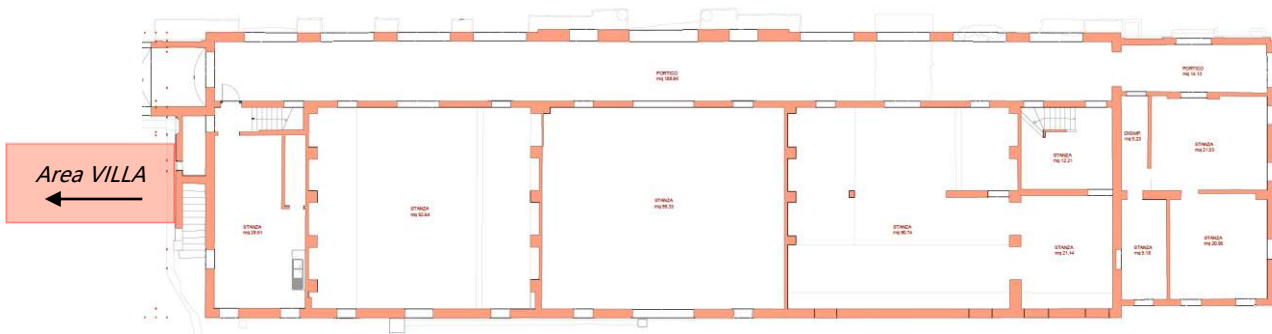


*Pianta Piano Primo- VILLA*

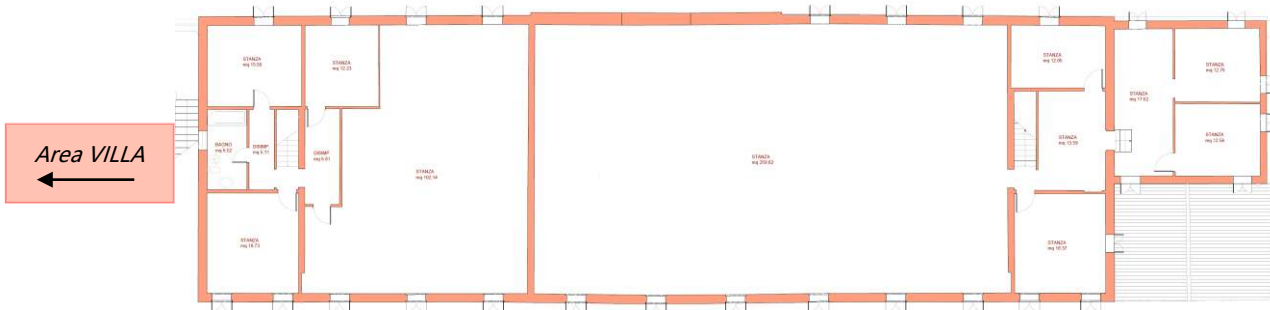




*Pianta Piano Secondo- VILLA*



*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 nn.24077/3845;

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 allorquando 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 sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte 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:<br>Fg. 1 Mn. 565 sub. 1– P.T-1 cat. F/2 cons. 20 vani sup. cat. 769 mq Ufficio<br>Fg. 1 Mn. 565 sub. 2– P.T-1 cat. A/3 cons. 5 vani sup. cat. 106 mq Abitazione<br>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:<br>Fg. 1 Mn. 75 seminativo sup.cat. 45.030 mq<br>Fg. 1 Mn. 76 seminativo sup.cat. 2.178 mq<br>Fg. 1 Mn. 124 seminativo sup.cat. 717 mq<br>Fg. 1 Mn. 125 seminativo sup.cat. 843 mq<br>Fg. 1 Mn. 126 semin.arbor. sup.cat. 8.953 mq<br>Fg. 1 Mn. 127 seminativo sup.cat. 4.286 mq<br>Fg. 1 Mn. 128 seminativo sup.cat. 3.776 mq<br>Fg. 1 Mn. 133 seminativo sup.cat. 5.400 mq (AA)<br>prato sup.cat. 3.206 mq (AB)<br>Fg. 1 Mn. 134 semin.arbor. sup.cat. 16.652 mq<br>Fg. 1 Mn. 270 semin.arbor. sup.cat. 221 mq<br>Fg. 1 Mn. 310 semin.arbor. sup.cat. 40 mq<br>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 |

|                       |  |  |          |                  |
|-----------------------|--|--|----------|------------------|
| <b>VALORE STIMATO</b> |  |  | <b>€</b> | <b>2.183.378</b> |
|-----------------------|--|--|----------|------------------|

#### 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 €.**

---

### **3 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 2**

#### **3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

##### **3.1.1 INTRODUZIONE**

Il bene oggetto di stima è un terreno con sovrastante fabbricato inagibile, a destinazione urbanistica residenziale di tipo "C1", ubicato tra via Gaii e via Giovanni Paolo I, in Annone Veneto (TV).

Si segnala che, sulla base delle risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in ALLEGATO 1, l'area ricade nel P.G.R.A. in zona bianca, come Pericolosità Idraulica e come Rischio Idraulico.

L'area è pianeggiante ed a verde, con presenza di due fabbricati attualmente inagibili.

I beni oggetto di stima sono indicati nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA





FOTOGRAMMETRICO

### 3.1.2 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 ANNONE VENETO** – Catasto fabbricati, via Giai:

---

|                       |          |                |                  |            |
|-----------------------|----------|----------------|------------------|------------|
| Fg. 7 Mn. 314 – P.T-1 | cat. A/6 | cons. 6,5 vani | sup. cat. 140 mq | Abitazione |
|-----------------------|----------|----------------|------------------|------------|

**Comune di ANNONE VENETO** – Catasto terreni:

---

|               |               |                      |
|---------------|---------------|----------------------|
| Fg. 7 Mn. 105 | seminativo    | sup.cat. 900 mq (AA) |
|               | semin. arbor. | sup.cat. 150 mq (AB) |
| Fg. 7 Mn. 319 | semin. arbor. | sup.cat. 960 mq (AA) |
| Fg. 7 Mn. 354 | prato         | sup.cat. 40          |

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

### 3.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

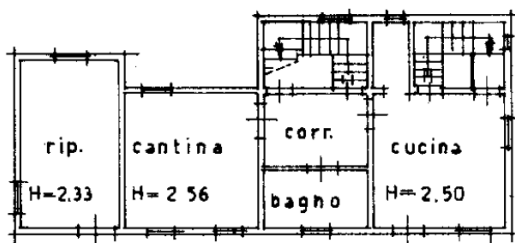
I due fabbricati si presentano in condizioni di inagibilità, come di seguito indicato:

- un primo fabbricato di più ampie dimensioni e realizzato in muratura non intonacata, si sviluppa su due piani fuori terra e risulta coperto su tre lati da fitte alberature;
- un secondo fabbricato staccato, di modeste dimensioni ed anch'esso realizzato in muratura, appare parzialmente demolito/crollato.

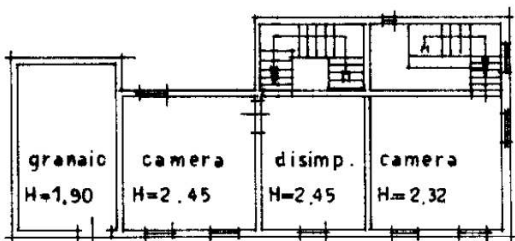
L'area esterna è a verde e pianeggiante.

Si precisa che non è stato possibile accedere all'interno dei fabbricati a causa appunto delle condizioni degli stessi, se non nella limitata porzione all'ingresso della cucina ed in alcuni locali adiacenti (con riferimento al fabbricato di più ampie dimensioni), constatando lo stato di totale degrado e di sostanziale inagibilità interna.

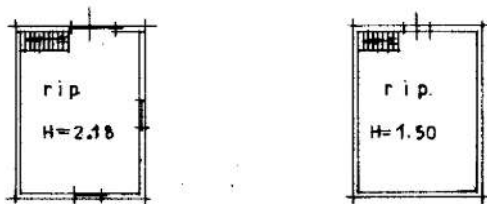
Per quanto riguarda il layout distributivo, si riportano di seguito le planimetrie catastali dei beni oggetto di stima:



*Pianta Piano Terra – Edificio principale*



*Pianta Piano Primo – Edificio principale*



*Pianta Piano Terra e Primo – Edificio staccato*

Complessivamente i fabbricati si presentano in pessimo stato di manutenzione ed inagibili.

---

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 catastale complessiva dell'area è pari a 2.600,00 mq.

#### 3.1.4 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.

### 3.2 **VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

#### 3.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

A seguito di richiesta di accesso atti c/o il comune di Annone Veneto, il comune non ha rintracciato alcuna pratica efficace, a meno di titoli autorizzativi non ritirati e/o non rilasciati (tra cui si cita la Richiesta di Permesso di Costruire prot. n° 01335300297-12082020-1007 del 10/10/2020 per "*Demolizione fabbricati esistenti e realizzazione di edificio residenziale Plurifamiliare*" consistente nella realizzazione di due abitazioni mono-piano).

Si evidenzia quindi che per i fabbricati oggetto di stima non è stato possibile estrarre alcuna pratica edilizia volta a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi. In tali circostanze quanto presente dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia.

In base al certificato di destinazione urbanistica riportato in ALLEGATO 1, l'area oggetto di stima ricade nel P.G.R.A. in zona bianca, come Pericolosità Idraulica, e zona bianca come

Rischio Idraulico, e presenta destinazione urbanistica di tipo C1 (zona omogenea residenziale di espansione) come di seguito riportata:

| Fg. | Mapp.                       | ZONA P.I.                        | NORME DI ATTUAZIONE |
|-----|-----------------------------|----------------------------------|---------------------|
|     |                             |                                  | P.I. vigente        |
| 7   | 105-<br>314-<br>319-<br>354 | Zone C1<br>Limite centri abitati | Art. 20<br>Art. 16  |

### 3.2.2 ABUSI EDILIZI

In base a quanto sopra indicato, non è stato possibile procedere ad una verifica puntuale dell'eventuale presenza di abusi edilizi.

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 e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. 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.

### 3.2.3 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.

## 3.3 **VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Attualmente gli immobili sono liberi e non occupati.

## 3.4 **VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

*Comune di ANNONE VENETO – Foglio 7*

*Catasto Fabbricati:*

*M.le 314 – cat.A/6;*

*fabbricato eretto sul seguente terreno:*

*M.le 701 (ex 319) di mq.40 – M.le 702 (ex 354) di mq.110 – M.le 314 di mq.400,  
vengono soppressi ed uniti al M.le 314 che diventa Ente Urbano di mq.550;*

*Catasto Terreni:*

---

*M.le 105 – Sup.ha.0.09.00+0.01.50;*

*M.le 319 – Sup.ha.0.09.60;*

*M.le 354 – Sup.ha.0.00.40;*

VISURA AGGIORNATA AL 01.08.2024;

-Successione Testamentaria (Testamento Olografo pubblicato in data 17.04.1998 Rep.n.8257 Notaio Cortelazzo, registrato a Venezia il 30.04.1998 al n.1330 Pubblici) di Panzarin Maria nata a Annone Veneto il 29.11.1914 e deceduta il 02.01.1998, registrata a Treviso il 02.07.1998 al n.82 Vol.843 e trascritta a Venezia il 13.03.2000 ai nn.8390/5817;

EREDI: Panzarin Giobatta, Luciano e Ilia Angela, nipoti, per 1/3 ciascuno;

BENI: Per l'Intero:

Comune di ANNONE VENETO – Foglio 7

Catasto Fabbricati:

M.le 314 – Appartamento;

Catasto Terreni:

M.le 105 – Sup.ha.0.10.50;

M.le 319 – Sup.ha.0.10.00;

M.le 354 – Sup.ha.0.01.50;

-Accettazione Tacita di Eredità con Atto in data 18.09.2020 Rep.n.6507 Notaio Dalla Porta Tiziana e trascritto a Venezia il 25.09.2020 ai nn.26876/18589;

Con il quale i Sigg.Panzarin Gio Batta e Luciano hanno compiuto atto comportante l'accettazione dell'eredità ex art.476 C.C. della Sig.ra Panzarin Maria;

1)-PANZARIN GIO BATTÀ nato a Annone Veneto il 15.05.1939;

In regime della comunione dei beni – Beni Personali;

Proprietario per 1/3;

-PANZARIN LUCIANO nato a Annone Veneto il 05.07.1942;

In regime della comunione dei beni – Beni Personali;

Proprietario per 1/3;

-PANZARIN ILIA ANGELA nata a Annone Veneto il 04.03.1948;

In regime della comunione dei beni – Beni Personali;

Proprietario per 1/3;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Cessione di Quote di Immobili a rogito Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 05.05.1999 Rep.n.35005 e trascritto a Venezia il 29.05.1999 ai nn.15186/9014;

---

Con il quale la Sig.ra Panzarin Ilia Angela, disponendo di bene personale ai sensi dell'art.151/75, cede e trasferisce per il prezzo di £.52.038.000 ai Sigg. Panzarin Gio Batta e Luciano che per quote uguali acquistano la quota di 1/3 ad essa cedente spettante, sui seguenti immobili:

Comune di ANNONE VENETO – Foglio 7

M.le 314 – Via Giai n.22 – P.T-1;

Catasto Terreni:

Foglio 7

M.le 105 – Sup.ha.0.10.50;

M.le 319 (ex 319/a) – Sup.ha.0.09.60;

M.le 354 (ex 354/a) – Sup.ha.0.00.40;

2)-PANZARIN GIO BATTA o GIOBATTA nato a Annone Veneto il 15.05.1939;

In regime della comunione dei beni – Beni Personali;

Proprietario per ½;

-PANZARIN LUCIANO nato a Annone Veneto il 05.07.1942;

In regime della comunione dei beni – Beni Personali;

Proprietario per ½;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Compravendita a rogito Notaio Tiziana Dalla Porta in data 18.09.2020 Rep.n.6507 e trascritto a Venezia il 25.09.2020 ai nn.26877/18590;

Con il quale i Sigg.Panzarin Luciano e Gio Batta congiuntamente vendono alla Immobiliare Villa Dal Vesco S.r.L. che acquista per il prezzo di €55.000,00 i seguenti Immobili:

Comune di ANNONE VENETO – Foglio 7

M.le 314 – Via Giai n.22 – P.T-1 – cat.A/6 – cl.2 – vani 6,5 – sup.cat.tot.mq.140 – aree scoperte mq. 123 - R.C.€204,78;

Catasto Terreni:

M.le 105 porzione AA – Sup.ha.0.09.00;

M.le 105 porzione AB – Sup.ha.0.01.50;

M.le 354 – Sup.ha.0.00.40;

M.le 319 – Sup.ha.0.09.60;

### **3)-IMMOBILIARE VILLA DAL VESCO S.R.L.**

**Sede in Breda di Piave;**

**C.F. 01335300297;**

ISCRIZIONI: Negativa;

TRASC.CONTRO:

---

-Sequestro Conservativo trascritto del Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto in data 13.01.2023 Rep.n.36/2023 e trascritto a Venezia il 30.01.2023 ai nn.2941/2192;

Favore: Comune di Rovigo;

Contro: Immobiliare Villa Dal Vesco Srl;

Viene eseguito Sequestro Conservativo sino alla concorrenza di Euro 771.830,00;

BENI: Comune di ANNONE VENETO – Foglio 7

C.F. M.le 314;

C.T. M.li 105 – 319 – 354;

Con Annotamento di SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA annotato il 12.01.2024 ai nn.1186/81.

### **3.5 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, è proprietaria dei beni immobili indicati al paragrafo 3.1.2.

### **3.6 STIMA IMMOBILI**

#### **3.6.1 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:
  - o 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);

- 
- o 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;
  - o che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
  - o 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;
  - o 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 allorquando 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.

### 3.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dei beni oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento indiretto del VALORE DI TRASFORMAZIONE. In particolare, il metodo si esplicherà valutando il valore del terreno edificabile (valutato con diretto metodo comparativo), salvo poi detrarre i costi di demolizione dei fabbricati esistenti ed i costi tecnici accessori.

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

### 3.6.3 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.

### 3.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

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>Terreno residenziale C1</i> | <i>60,00 – 90,00 €/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 3.6.3.

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.

Si precisa che, secondo la modalità di stima già indicata al paragrafo 3.6.2, dal valore di stima calcolato in base alla potenzialità edificatoria, sarà poi necessario procedere detraendo il costo di demolizione dei fabbricati esistenti con i relativi oneri tecnici.

In base ad un'indagine di mercato effettuata, il costo totale risultante per gli oneri ed attività di demolizione e smaltimento dei materiali di risulta del fabbricato, comprensivi di oneri e costi tecnici, è pari a 29.400,00 euro.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

|  |          |    |         |                  |
|--|----------|----|---------|------------------|
| <b>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:</b>   |          |    |         |                  |
| Comune di ANNONE VENETO – Catasto fabbricati, via Giai:<br>Fg. 7 Mn. 314 – P.T-1 cat. A/6 cons. 6,5 vani sup. cat. 140 mq Abitazione   |          |    |         |                  |
| Comune di ANNONE VENETO – Catasto terreni:<br>Fg. 7 Mn. 105 seminativo sup.cat. 900 mq (AA)<br>semin. arbor. sup.cat. 150 mq (AB)<br>Fg. 7 Mn. 319 semin. arbor. sup.cat. 960 mq (AA)<br>Fg. 7 Mn. 354 prato sup.cat. 40 |          |    |         |                  |
| TERRENO EDIFICABILE  | 2.800,00 | mq | 60 €/mq | € 168.000        |
| <b>VALORE STIMATO</b>  |          |    |         | <b>€ 168.000</b> |
| detrazione per costi ed oneri di demolizione fabbricato esistente  |          |    |         | € 29.400         |
| <b>VALORE STIMATO</b>  |          |    |         | <b>€ 138.600</b> |

---

#### 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 **138.600,00 €**.

#### 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 **97.000,00 €**.

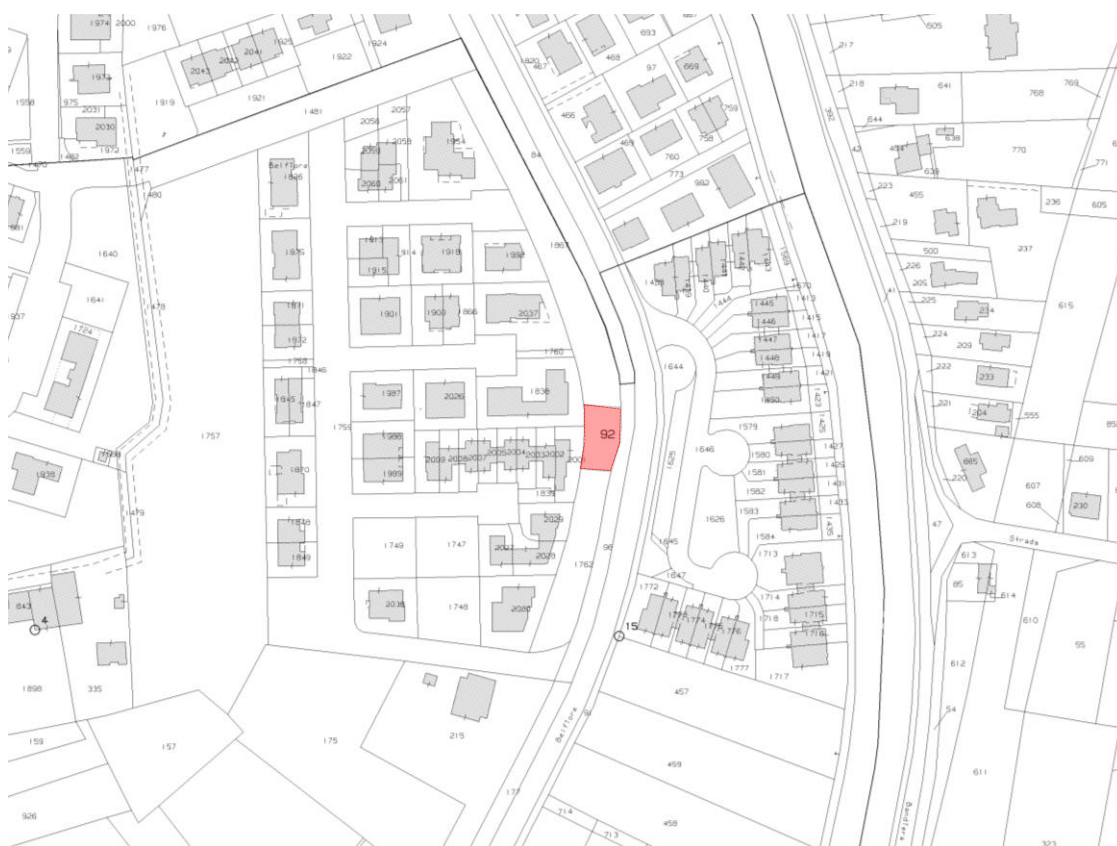
## 4 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 3

### 4.1 **INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

#### 4.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un terreno residuale di lottizzazione, ubicato in via Martiri di Belfiore in zona residenziale periferica della città di Rovigo (RO). Tale terreno, in base alla documentazione ricevuta dal Comune di Rovigo (DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE REP. N. DTD/2010/3094 DATA 22/11/2010), sarà da intestare al comune stesso.

Il terreno oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

#### 4.1.2 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 ROVIGO** – Catasto fabbricati, Sezione RO, via Martiri di Belfiore:

---

|                           |          |              |      |
|---------------------------|----------|--------------|------|
| Fg. 27 Mn. 92 sub. 4- p.T | cat. F/1 | cons. 357 mq | Area |
|---------------------------|----------|--------------|------|

---

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

#### 4.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'area è attualmente a verde ed è ubicata in una zona perimetrale ad un'area oggetto di P.I.R.U.E.A. denominato "via Martiri di Belfiore"; in base alla documentazione ricevuta dal Comune di Rovigo (DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE REP. N. DTD/2010/3094 DATA 22/11/2010), sarà da cedere al comune stesso.

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

La superficie catastale è pari a 357,00 mq.

---

## **4.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

### **4.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI**

Per il terreno oggetto di valutazione, si fa riferimento alla seguente documentazione:

- o DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE REP. N. DTD/2010/3094 DATA 22/11/2010 - OGGETTO P.LR.U.E.A. denominato "Via Martiri di Belfiore" - P.A. n.17/2005 - Cessione gratuita aree;
- o Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 07/04/2004, per approvazione del Programma di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale denominato "Via Martiri di Belfiore — P.A. n. 17/2005";
- o Convenzione stipulata in data 09/07/2008 Rep.n. 87.095 Notaio A. Wurzer di Badia Polesine (Ro), con cui la Ditta Immobiliare Bordin s.r.l. subentrava alla Ditta Bordin-Viola-Zanirato), impegnandosi a dare esecuzione al PIRUEA medesimo;
- o Permesso di costruire n. 265 del 14/10 /2008 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione come previste nella citata Convenzione;
- o Collaudo delle suddette opere di urbanizzazione acquisito agli atti del Comune al Prot.n. 60953 del 10/11/2010 a firma dell' arch. Giuseppe Donega di Rovigo.

### **4.2.2 ABUSI EDILIZI**

Da quanto sopra indicato, considerata la natura del bene oggetto di valutazione non si è proceduto alla valutazione di abusi edilizi.

### **4.2.3 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.

Si precisa che per la corretta intestazione dei beni, sarà necessario procedere con una rettifica dell'atto (rif. Cessione a titolo gratuito a rogito Notaio Claudio Gabinio in data 29.12.2010 Rep.n.185540, registrato a Rovigo il 05.01.2011 al n.47 Serie 1T e trascritto a Rovigo il 07.01.2011 ai nn.213/120) con la descrizione del M.le 92 al catasto fabbricati, ora censito con il M.le 92 sub.4 - Area Urbana e presentare la voltura intestando l'immobile al Comune di Rovigo.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento al paragrafo 4.4.

### **4.2.4 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.

#### **4.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Attualmente gli immobili sono liberi e non occupati.

#### **4.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AL SEGUENTE IMMOBILE:

*Comune di ROVIGO – Sezione RO – Foglio 27*

*M.le 92 sub.4;*

*(deriva dalla variazione dei M.li 92 sub.1 – 2 – 3);*

*eretto sul seguente terreno:*

*Foglio 27*

*M.le 92 – Ente Urbano – Sup.ha.0.03.57;*

VISURA AGGIORNATA AL 02.08.2024;

-Successione Legittima di Bordin Angelo nato a Cerognano il 20.09.1886 e deceduto a Cavarzere il 28.04.1964, registrata a Rovigo al n.55 Vol.377 e trascritto a Treviso il 30.10.1964 ai nn.4620/3837;

EREDI: Bordin Luigi, Ada, Giulia e Maria per ¼ ciascuno, salvo l'usufrutto per 1/3 a Schibuola Rosa;

BENI: Comune di ROVIGO – Foglio 27

M.li 92 – 95 – Sup.tot.ha.1.48.56;

ed altri beni;



---

-Successione Legittima di Bordin Angelo nato a Villadose il 15.02.1915 e deceduto a Rovigo il 04.01.1966, registrata a Rovigo al n.51 Vol.386 e trascritto a Treviso il 21.05.1966 ai nn.2437/2011;

EREDI: Bordin Luigi, Giulia e Maria, fratelli, per la quota di 2/3, a Schibuola Rosa, madre, per la quota di 1/3;

BENI: Comune di ROVIGO – N.B. Nella Nota della successione hanno indicato fg.12 anziché correttamente fg.27

M.li 92 – 95;

ed altri beni;

-Donazione a rogito Notaio Tonino Ferrari in data 26.01.1979 Rep.n.28414, registrato a Rovigo il 14.02.1979 al n.487 Mod.I Vol.231 e trascritto a Rovigo il 21.02.1979 ai nn.995/798;

Con il quale i Sigg.ri Bordin Luigi e Maria proprietari per 11/36 ciascuno e Schibuola Rosa proprietaria per 3/36, donano con la riserva di usufrutto vitalizio, al Sig. Bordin Pietro che accetta tutte le quote e i diritti alla donante spettanti sui seguenti Immobili:

Comune di ROVIGO – Foglio 27

M.li 92 – 95 – Sup.tot.ha.1.45.56;

-Donazione a rogito Notaio Tonino Ferrari in data 26.01.1979 Rep.n.28415, registrato a Rovigo il 14.02.1979 al n.488 Mod.I Vol.231 e trascritto a Rovigo il 21.02.1979 ai nn.996/799;

Con il quale la Sig.ra Bordin Giulia proprietaria per 11/36, dona con la riserva di usufrutto vitalizio, al nipote Bordin Pietro che accetta tutte le quote e i diritti alla donante spettanti sui seguenti Immobili:

Comune di ROVIGO – Foglio 27

M.li 92 – 95 – Sup.tot.ha.1.45.56;

-Donazione a rogito Notaio Paolo Merlo in data 21.11.1990 Rep.n.24306 e trascritto a Rovigo il 18.10.1990 ai nn.9439/6749;

Con il quale la Sig.ra Bordin Giulia dona la sua quota di usufrutto di 11/36 al Sig.Bordin Pietro che accetta dei seguenti Immobili:

Comune di ROVIGO – Foglio 27

M.le 92 – Sup.ha.0.05.14;

M.le 95 – Sup.ha.0.40.42;

M.le 96 – Sup.ha.0.07.68;

1)-BORDIN PIETRO nato a Rovigo il 13.01.1948, celibe;

Pieno Proprietario per 25/36;

Nudo Proprietario per 11/36;

-BORDIN LUIGI nato a Villadose (RO) il 18.12.1918, vedovo;

Usufruttuario per 11/36;

---

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Convenzione per l'attuazione di un programma integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale di un'area sita in Comune di Rovigo (L.R. 1 giugno 1999 n.23 art.5) a rogito Notaio Alessandro Wurzer in data 09.07.2008 Rep.n.87095, registrato a Badia Polesine il 28.07.2008 al n.2060 e trascritto a Rovigo il 29.07.2008 ai nn.7921/4703;

Con il quale i Sigg.Bordin Luigi e Pietro proprietari dei M.li 92-95 fg.27 Comune di Rovigo, ed altre ditte per altri m.li hanno presentato al Comune di Rovigo il programma integrato finalizzato alla riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale dell'area P.I.R.U.E.A. ai sensi dell'art.5 della Legge Regionale 1 giugno 1999 n.23.

(Copia titolo allegato);

-Compravendita a rogito Notaio Alessandro Wurzer in data 09.07.2008 Rep.n.87096, registrato a Badia Polesine in data 28.07.2008 al n.2061 Serie IT e trascritto a Rovigo il 29.07.2008 ai nn.7922/4704;

Con il quale i Sigg.Bordin Pietro quale pieno proprietario per 25/36 e Nudo Proprietario per 11/36 e Bordin Luigi quale usufruttuario per 11/36 congiuntamente vendono alla Immobiliare Bordin Srl che acquista per il prezzo di €.530.000,00 i seguenti Immobili:

Comune di ROVIGO – Foglio 27

M.le 95 – Sup.ha.1.40.42;

Catasto Fabbricati:

Foglio RO/27

M.le 92 sub.1 – cat.A/3 – cl.2 – vani 7 – R.C.€.433,82;

M.le 92 sub.2 – cat.A/3 – cl.2 – vani 6 – R.C.€.371,85;

M.le 92 sub.3 – corte comune ai sub.1-2;

l'area di pertinenza è così censita nel C.T.

Foglio 27

M.le 92 – Sup.ha.0.05.14;

2)-IMMOBILIARE BORDIN S.R.L.

Sede in Rovigo

o

Sede in Breda di Piave;

C.F. 01335300297 o 01166170298;

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo Fondiario Iscritto a Rovigo il 29.07.2008 ai nn.7924/1788;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 07.10.2019 al n.1416;

-Ipoteca Volontaria Iscritta a Rovigo il 27.02.2012 ai nn.1649/230;

---

Con Annotamento di CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 07.10.2019 al n.1417;

-Decreto Ingiuntivo Iscritto a Rovigo il 24.12.2012 ai nn.9505/1377;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 13.09.2016 al n.1123;

-Decreto Ingiuntivo Iscritto a Rovigo il 05.07.2018 ai nn.5594/748;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 07.10.2019 al n.1418;

TRASC.CONTRO:

-Cessione a titolo gratuito a rogito Notaio Claudio Gabinio in data 29.12.2010 Rep.n.185540, registrato a Rovigo il 05.01.2011 al n.47 Serie 1T e trascritto a Rovigo il 07.01.2011 ai nn.213/120;

Con il quale l'Immobiliare Bordin S.r.L. con sede in Rovigo cede a titolo gratuito al Comune di Rovigo che acquista le seguenti aree destinate a strade, marciapiedi, parcheggi e verde pubblico, poste in Comune di ROVIGO – Foglio 27

M.le 92 – Ente urbano – Sup.ha.0.03.57;

M.le 1757 – Sup.ha.1.09.20;

M.le 1761 – Sup.ha.0.24.56;

M.le 1762 – Sup.ha.0.10.09;

M.le 1758 – Sup.ha.0.00.63;

M.le 1759 – Sup.ha.0.72.63;

M.le 1760 – Sup.ha.0.00.71;

N.B. Il suddetto atto non è stato volturato in catasto, per poter aggiornare la ditta catastale serve una rettifica dell'atto con la descrizione del M.le 92 al catasto fabbricati, ora censito con il M.le 92 sub.4 – Area Urbana e presentare la voltura intestando l'immobile al Comune di Rovigo.

#### **4.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'**

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che la società IMMOBILIARE BORDIN S.R.L. con sede in Rovigo o Breda di Piave è proprietario dei beni immobili indicati al paragrafo 4.1.2. Si precisa però che tale intestazione risulta non corretta, come da indicazioni del paragrafo precedente.

Sarà quindi necessario procedere con una rettifica dell'atto (rif. Cessione a titolo gratuito a rogito Notaio Claudio Gabinio in data 29.12.2010 Rep.n.185540, registrato a Rovigo il 05.01.2011 al n.47 Serie 1T e trascritto a Rovigo il 07.01.2011 ai nn.213/120) con la descrizione del M.le 92 al catasto fabbricati, ora censito con il M.le 92 sub.4 – Area Urbana e presentare la voltura intestando l'immobile al Comune di Rovigo.

---

## 4.6 STIMA IMMOBILI

### 4.6.1 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:
  - o 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);
  - o 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;
  - o che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
  - o 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;
  - o 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.

#### 4.6.2 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.

---

#### 4.6.3 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 simili, 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.

#### 4.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia nullo.

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