Geom. Raffaele Dalessandri
Via delle Absidi, 14 – 31100 Treviso
Tel.: 0422/579864 – Email: raffdale@libero.it – PEC: raffaele.dalessandri@geopec.it

Tribunale di Treviso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 191/2020

G.E.: dott.ssa Francesca VORTALI

<u>Udienza del 25.05.2022</u>

RAPPORTO DI STIMA

Firmato Da: DALESSANDRI RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b4cbd934ae0b5b68099c8ab594d0edb

1. INCARICO

Il sottoscritto **Geom. Raffaele Dalessandri** con Studio in Treviso via delle Absidi n. 14 ed iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2390 è stato nominato Esperto Stimatore in data 06.10.2021 dal G.E. Dott.ssa Francesca Vortali con comunicazione PEC del 07.10.2021. Lo scrivente ha effettuato l'accettazione dell'incarico e giuramento telematico con comunicazione PEC in data 08.10.2021 ed ha estrapolato dal fascicolo telematico la documentazione in atti (certificato storico ventennale ipo-catastale).

Incarico conferito per la relazione di stima ex art. 173bis Disp. Att. C.P.C..

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Prima di effettuare qualsiasi attività il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed acquisiva, presso l'Ufficio delle Entrate-Territorio di Treviso l'estratto di mappa e le planimetrie catastali ivi depositate.

Lo scrivente ha accertato la conformità della descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

Il sottoscritto ha effettuato sopralluogo, sui beni oggetto della presente perizia, in data 08.02.2022 accompagnato dal Custode Giudiziario all'uopo nominato (Aste 33) dove ha eseguito rilievi fotografici, metrici e delle caratteristiche qualitative dell'immobile.

Si recava presso gli Uffici Comunali del Comune di Resana al fine di effettuare la verifica Tecnico-Urbanistica e la richiesta di accesso e rilascio copia dei progetti e documenti utili alla dimostrazione o meno della conformità urbanistica del bene oggetto di perizia.

Successivamente lo scrivente effettuava accesso presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso al fine di effettuare visure delle planimetrie, aggiornamento delle interrogazioni al catasto e presso la Conservatoria dei RR. II. in aggiornamento alle ispezioni di cui al depositato certificato notarile ventennale ipo-catastale a tutto il 29.07.2020.

3. FORMAZIONE LOTTI

Firmato Da: DALESSANDRI RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b4cbd934ae0b5b68099c8ab594d0edb

Come meglio si descriverà di seguito i beni oggetto di analisi di stima sono composti da magazzino ricovero attrezzi, fabbricato al grezzo, terreni.
Il sottoscritto predispone la presente relazione in **Lotto Unico** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta, sia una migliore comprensione del bene esecutato in quanto gli immobili in perizia formano un unico corpo con unico accesso dalla strada e risultano completamente recintati.

4. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di magazzino ricovero attrezzi, fabbricato al grezzo e terreni ubicati in Comune di Resana, via Cerchiara (senza numero civico).
Il magazzino è identificato all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso come segue:
Catasto Fabbricati – Comune di Resana

- Sez. C – Foglio 1 – Particella n. 731 – cat. C/2 – cl. 2 – mq 141 – RCL € 269,44 – Sup. Cat. Totale mq 282 – via Cerchiara – P T.

Il fabbricato al grezzo è identificata all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso come segue:
Catasto Fabbricati – Comune di Resana

- Sez. C – Foglio 1 – Particella n. 729 – cat. In corso di costruzione – via Cerchiara – P S1-T-1

I terreni sono identificati all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso come segue:
Catasto Terreni – Comune di Resana

- Foglio 16 – part. n. 578 – Sem. Arb. – cl. 2 – Ha 0.12.88 – R.D. € 11,97 – R.A. € 7,32;
- Foglio 16 – part. n. 579 – Sem. Arb. – cl. 2 – Ha 0.05.90 – R.D. € 5,48 – R.A. € 3,35;
- Foglio 16 – part. n. 584 – Sem. Arb. – cl. 2 – Ha 0.07.51 – R.D. € 6,98 – R.A. € 4,27.

la ditta in atti corrisponde all'esecutato per l'intero della piena proprietà.
Confini: l'intero compendio confina, da nord in senso orario, con Via Badoere, foglio 16 mapp. n. 730, 834, 29, 267, 28, Via Cerchiara.
Descrizione: Trattasi di magazzino agricolo, fabbricato al grezzo e terreni

Firmato Da: DALESSANDRI RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b4cbd934ae0b5b68099c8ab594d0edb

con unico accesso dalla Via Cerchiara formanti un unico corpo completamente recintato con pali in legno e rete metallica.
L'accesso dalla pubblica via è tramite un portale in mattoni facciavista.
Di seguito si procede a descrivere i vari immobili.
Il magazzino agricolo è costituito da struttura prefabbricata in C.A. con tamponamento in muratura di C.A.. La copertura è a due falde con struttura portante in C.A., manto in coppi, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata.
L'accesso avviene tramite portone scorrevole coibentato. Le finestre sono in ferro verniciate con apertura a vasistas.
Si rileva impianto elettrico con il quadro avente le varie protezioni equipotenziali. Non si rilevano ulteriori impianti all'interno del fabbricato.
L'immobile è vuoto e lo stato di manutenzione appare discreto.
La superficie interna netta è pari a circa mq 141,45. La superficie lorda è pari circa mq 150,00.
L'area scoperta, catastalmente di pertinenza (corte esclusiva) è indicata alla superficie di mq 1.323.
Detta area è utilizzata parte ad area di manovra e parte a prato incolto. Si rileva una vasca di antica datazione. Presumibilmente utilizzata come concimaia.
Fabbricato al grezzo di forma rettangolare risulta con le murature portanti esterne ed i muri di "spina" interni in mattoni facciavista con travature in legno. Copertura con struttura portante in legno (travi ed arcarecci), manto in coppi.
Da quanto lo scrivente ha potuto appurare l'immobile ha un piano interrato (non accessibile per mancanza di collegamento verticale (scala), piano terra e piano primo. Porzione del primo piano ha orizzontamento completo su portico (tavolato su travi) ed il rimanente solaio è costituito solo da travi in legno (molte con indicazione della sostituzione in quanto aggredite da batteri e funghi del legno e non più idonee a sopportare carichi di legge) senza alcun elemento di chiusura. L'immobile è al grezzo senza pavimenti, finestre, impianti, ecc… Si rileva la presenza di pozzo Northon per l'approvvigionamento idrico. Non si è a conoscenza se l'acqua in questione

Firmato Da: DALESSANDRI RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b4cbd934ae0b5b68099c8ab594d0edb

è potabile in assenza di certificato di analisi.
I dati metrici si rilevano dai progetti depositati in comune di cui si rileva una destinazione mista (residenziale ed agricola).
Trattandosi di fabbricato derivante da intervento di demolizione di fabbricato esistente e ricostruzione costituito da piano interrato, piano terra e secondo si quantificheranno le superfici lorde per piano. Ovvero circa mq 158,40 al piano interrato, circa mq 200,64 al piano terra (al lordo del portico) e circa mq 158,40 al piano primo.
L'area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo è indicata catastalmente in mq 1.062.
Detta area è governata a prato incolto.
I terreni di cui si allega il certificato di Destinazione Urbanistica, ricadono all'interno del compendio che, come specificato sopra, è completamente recintato.
Le aree sono governate a prato incolto con presenza di alcune piante autoctone.
I terreni hanno una superficie totale pari a mq 2.629 (catastali).

5. STATO DI POSSESSO

L'intero compendio immobiliare risulta libero da persone.

6. SERVITU'

Non si rilevano servitù apparenti.
Si cita il Vincolo di Destinazione d'Uso dei fabbricati sopra citati (ex. Art. 6 L.R. 24/85) con atto del 25.02.1994 Rep. n. 7379 Notaio Rita Dominijanni di Castelfranco Veneto ed ivi Registrato in data 07.03.1994 al n. 221 Mod. II° Bis Serie 2, Trascritto a Treviso il 16.04.1994 ai nn. 6898/5359.

7. CONFORMITA' URBANISTICA

Il magazzino agricolo è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 4084 (P.E. n. 4084 – Prot. n. 9311) del 16.03.1994. Il Comune di Resana, se pur richiesto, non ha prodotto il certificato di agibilità e pertanto non è da sapere se è stato rilasciato dagli stessi Uffici.

Firmato Da: DALESSANDRI RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b4cbd934ae0b5b68099c8ab594d0edb

Il fabbricato al grezzo è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 4514 (P.E. n. 4514 – Prot. n. 8846) del 04.07.1998 con la seguente prescrizione speciale da osservare obbligatoriamente *"Siano evitate le parti in mattoni facciavista*". Successivamente è stata rilasciata Rinnovo Concessione per Inizio Lavori Edili n. 4514/A (P.E. n. 4514/A – Prot. n. 7474) del 14.06.2001.

Detti dati scaturiscono dalla richiesta di Accesso Atti i cui Uffici hanno inoltrato la documentazione allo scrivente in data 15.03.2022. Successivamente, e dopo aver chiesto proroga per il deposito della relazione di stima all'Ill. G.E., mi sono recato presso gli Uffici Tecnici in data 22.03.2022 per la verifica di eventuali sanatorie e relativi costi anche in considerazione delle inesattezze rilevate sui luoghi rispetto ai progetti sopra riportati e depositati.

In detta circostanza si è rilevato che l'esecutato aveva presentato domanda di Sanatoria per il diverso dimensionamento del fabbricato, ora al grezzo, del cambio di destinazione d'uso di alcuni locali da agricolo a residenziale e la realizzazione del portale d'accesso alla proprietà.

Detta richiesta di Sanatoria Edilizia presentata in data 10.12.2004 al Prot. n. 18097 ed identificata alla Pratica n. 47, non è mai stata conclusa. Infatti il Comune, con missiva del 22.04.2009 Prot. n. 4976, richiedeva delle integrazioni anche economiche a cui l'esecutato non ha mai dato riscontro.

Per gli Uffici detta domanda è decaduta. Anche se ha avuto parere favorevole.

La ripresentazione della suddetta procedura comporterà il ricalcolo delle sanzioni con i valori attuali e con le attuali norme statali e regionali.

I Tecnici mi hanno riferito che oltre alla sanatoria edilizia si dovrà procedere alla regolarizzazione della parte di terreno che è stato sbancato per livellare gli accessi ed i percorsi interni rispetto la quota strada. Gli stesi mi hanno quantificato in Euro 516,00 la sanzione per le modifiche prospettiche; circa Euro 18.000,00 per sanzioni opere di aumento volumi, cambio d'uso e realizzazione del portale d'accesso.

Detti valori devono essere confermati dagli stessi Uffici solo a seguito della presentazione della pratica di Sanatoria Edilizia e per cui lo scrivente non si

Firmato Da: DALESSANDRI RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b4cbd934ae0b5b68099c8ab594d0edb

ritiene responsabile di eventuali variazioni, anche importanti, da quanto su enunciato e riferito dai Tecnici Comunali.

Si pone a conoscenza che i titoli autorizzativi sopra riportati sono stati rilasciati all'esecutato ed al fratello.

I titoli autorizzativi sono ampiamente scaduti ed è necessario provvedere a nuova pratica edilizia per le opere da terminare, oltre che alla sanatoria.

8. ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'esecutato in forza del seguente atto:

- Atto notarile pubblico – divisione - del 07.06.2002 Rep. n. 169599/Racc. n. 14885 Notaio Luigi Tassitani di Castelfranco Veneto – Registrato a Castelfranco Veneto il 25.06.2002 al n. 666 serie 1V - Trascritto a Treviso il 21.06.2002 ai nn. 25280/17877.

Si informa che con atto del 28.12.2011 Rep. 203401/22894 Notaio Antonio Gagliardi, Trascritto a Treviso il 30.12.2011 ai nn. 45118/29739 l'esecutato costituisce un fondo patrimoniale per fabbisogno della famiglia sugli immobili oggetto della presente perizia. A margine si rileva Annotamento di Inefficacia relativa ex art. 2901 del C.C. nei confronti [redacted]

9. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ATTIVE

Si è proceduto a verificare, dalla data del rilascio del certificato ipo-catastale storico ventennale in atti, ulteriori gravami sugli immobili oggetto di perizia. Di seguito si elenca le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli con l'aggiornamento alla data del 16.03.2022:

- Iscrizione del 19.06.2009 nn. 23513/5186 – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario con atto del 09.06.2009 Rep. N. 12529/4631 Notaio Andrea Dominijanni a favore di [redacted] con sede in Vedelago (Tv) e contro l'esecutato per l'intero della proprietà sui beni oggetto di perizia per capitale Euro 210.000,00 e totale Euro 400.000,00 e durata anni 20 (vi è citato ulteriore soggetto

Firmato Da: DALESSANDRI RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b4cbd934ae0b5b68099c8ab594d0edb

debitore non datore di ipoteca);

- Trascrizione del 10.12.2015 nn. 36235/25532 – Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a Trascrizione del 26.10.2015 Rep. 1 Tribunale di Treviso a favore di [redacted] e contro l'esecutato ed altro soggetto.
- Trascrizione del 22.07.2016 nn.24498/16735 – Atto Giudiziario – Sentenza Dichiarativa di Fallimento del 01.06.2016 Rep. n. 135 Tribunale di Treviso a favore [redacted] e contro l'esecutato per la piena proprietà sui beni di perizia.
- Trascrizione del 29.07.2020 nn. 23691/16017 – Atto Esecutivo – Verbale Pignoramento Immobili del 16.07.2020 Rep. n. 3418 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso – a favore [redacted] con sede in Vedelago (Tv) – contro l'esecutato per l'intero sui beni oggetto di perizia.

10. AGGIORNAMENTO DELLE VERIFICHE

Alla data del 16.03.2022 non risultavano ulteriori formalità pregiudizievoli in capo all'esecutato ed agli immobili oggetto di perizia e come da ispezione sintetica che si allega.

Le visure catastali aggiornate riscontrano quanto evidenziato nel certificato storico ventennale ipo-catastale depositato in atti.

11. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si rileva alcun A.P.E. in essere in capo alle unità.

12. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Tale aspetto non è stato preso in considerazione in quanto le unità ricadono in Zona Agricola ed una eventuale edificazione deve essere eventualmente approvata tramite un Piano di Interventi con accordo Pubblico Privato con l'Amministrazione e/o Piano Aziendale anche se non vi sono le caratteristiche quantitative per un'attività agricola sostenibile

Firmato Da: DALESSANDRI RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b4cbd934ae0b5b68099c8ab594d0edb

economicamente.

13. METODOLOGIA DI STIMA

È opportuno evidenziare che ci troviamo di fronte alla determinazione di un *valore di vendita forzata*. Questa circostanza si discosta dalle linee guida dell' IVS (International Valuation Standards) che appaiono inapplicabili nel caso in esame.

Il *valore di vendita forzata* viene definito come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo lungo perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato. La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto al mercato a sufficienza. Il prezzo di una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che siano conosciute la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore.

Quanto sopra è analizzato dal postulato dello scopo che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione avendo ogni valutazione un proprio scopo. Infatti tutte le metodologie di stima devono fare riferimento al <u>mercato</u> ed al <u>periodo di riferimento</u> a cui si riferisce il valore ricercato.

Nella fattispecie di *valore di vendita forzata* ci si trova di fronte a due aspetti tecnico funzionali: il primo riferito ad un <u>non mercato</u> (la vendita delle aste giudiziarie non fanno riferimento a nessuna casistica dell'IVS); il secondo al periodo in cui il bene viene pubblicizzato, ovvero messo sul "mercato" per mezzo dell'asta pubblica. È notorio che raramente il primo esperimento abbia esito positivo con rilanci sul prezzo base. Mentre è più realistico che il bene sia venduto dopo il secondo ribasso e a distanza anche di anni. È da tenere conto che l'andamento del mercato immobiliare, soprattutto per immobili di una certa vetustà e che non rientrano in classi energetiche che il mercato chiede, il valore va a diminuire.

Fatte le seguenti premesse estimative lo scrivente effettuerà la valutazione ricorrendo a dati ufficiali (Banca Dati Osservatorio Immobiliare Italiano) e

Firmato Da: DALESSANDRI RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b4cbd934ae0b5b68099c8ab594d0edb

sentendo operatori immobiliari della zona attualizzando la vetustà dell'immobile con indici di riferimento.
Il valore dei beni in esame comprenderanno le porzioni di corte esclusiva.

14. RAPPORTO DI STIMA

Come descritto trattasi di un compendio, cui lo scrivente ritiene di porlo in lotto unico per la sua conformazione, costituito da magazzino ricovero attrezzi, fabbricato al grezzo e terreni ubicati in Comune di Resana, via Cerchiara (senza numero civico) situati in zona agricola.
Il magazzino agricolo è caratterizzato da finiture di tipo normale per l'epoca ed il suo stato di manutenzione appare buono. Buono è lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato.
In base ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari analoghe, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerati i valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità dell'immobile in oggetto di perizia, ed apportati gli adeguati correttivi si ritiene equo attribuire un valore pari a circa Euro 211,95/mq. Detti valori sono scaturiti dal prezzo massimo di capannoni tipici con stato ottimo indicato dall'OMI in Euro 270,00/mq, applicando il coefficiente di vetustà dello 0,785 e stato di conservazione buono.
La superficie lorda commerciale di seguito si riassume:

- Superficie piani T mq 150,00

Il valore del magazzino agricolo identificato all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso come segue:
Catasto Fabbricati – Comune di Resana

- Sez. C – Foglio 1 – Particella n. 731 – cat. C/2 – cl. 2 – mq 141 – RCL € 269,44 – Sup. Cat. Totale mq 282 – via Cerchiara – P T.

È pari a mq 150,00 x € 211,95/mq = Euro 31.792,50 compresa l'area di pertinenza.
Il fabbricato al grezzo è caratterizzato dalla struttura portante con assenza di massetti, impianti, pavimenti, serramenti. Si rileva l'assenza degli

Firmato Da: DALESSANDRI RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b4cbd934ae0b5b68099c8ab594d0edb

orizzontamenti ad eccezione della porzione che divide il piano terra con il piano interrato. La finitura esterna è in mattoni di cotto facciavista.

In base ad indagini effettuate nel mercato della compravendita non vi sono rilevate compravendite di beni simili (grezzo) aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per tale motivo si effettuerà un calcolo di costruzione a nuovo del fabbricato al grezzo rapportandolo all'attualità con gli indici di vetustà.

La complessiva cubatura, tenendo conto delle porzioni a portico a cui si è provveduto ad omogeneizzare i dati volumetrici, è pari a circa mc 1.696 a cui si applica un costo di costruzione di Euro 180,00/mc a cui si applica un coefficiente di vetustà del 0,81.

Il valore del fabbricato al grezzo identificato all'Agenzia del Territorio di Treviso come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di Resana

- Sez. C – Foglio 1 – Particella n. 729 – cat. In corso di costruzione – via Cerchiara – P S1-T-1

È pari a mc 1.696 x € 180,00/mc x 0,81 = Euro 247.276,80 compresa l'area di pertinenza.

I <u>terreni agricoli</u> vengono stimati come area a giardino considerando, come sopra enunciato, che l'intero compendio è completamente recintato e di fatto compone un ambito d'insieme con i fabbricati. I terreni agricoli hanno una valutazione nella zona di circa € 7,00/8,00 al mq. Si ritiene congruo valutare un incremento di valore per la destinazione di area a giardino e viabilità interna ad € 16,00/mq.

Lo scrivente non avendo potuto eseguire analisi approfondite non può essere a conoscenza di eventuali depositi sottosuolo e di cui non ne verrà tenuto conto nella stima.

I terreni sono identificati all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso come segue:

Catasto Terreni – Comune di Resana

- Foglio 16 – part. n. 578 – Sem. Arb. – cl. 2 – Ha 0.12.88 – R.D. € 11,97 – R.A. € 7,32;
- Foglio 16 – part. n. 579 – Sem. Arb. – cl. 2 – Ha 0.05.90 – R.D. €

Firmato Da: DALESSANDRI RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b4cbd934ae0b5b68099c8ab594d0edb

5,48 – R.A. € 3,35;

- Foglio 16 – part. n. 584 – Sem. Arb. – cl. 2 – Ha 0.07.51 – R.D. € 6,98 – R.A. € 4,27.

Per tale motivo si applica alla superficie totale di mq 2.629 un valore di € 16,00/mq = Euro 42.064,00.

Detti importi sono riferiti ai beni posti nell'ordinarietà (buono stato di manutenzione, collocazione nel territorio, assenza di vendita forzata, assenza di vizi occulti e/o abusi, ecc…). Per questi fattori il compendio deve essere adeguato con i seguenti correttivi:

Valore calcolato complessivo	Euro	321.133,30
Decurtazione per la vendita forzata (10%)	Euro	32.113,33
Decurtazione per sanatoria comprensiva delle spese tecniche, degli adeguamenti catastali ed oblazioni	Euro	24.250,00
Totale base d'asta lotto UNO	**Euro**	**264.769,97**

Si conclude che il prezzo base d'asta degli immobili facenti parte il lotto UNO per la quota dell'intero della piena proprietà è pari, cifra arrotondata, ad **Euro 265.000,00 (Duecentosessantacinquemila/00)**.

OSSERVAZIONI

Con PEC del 10.05.2022 l'Avv. Malcangio inviava allo scrivente le seguenti osservazioni:

"*….Primariamente si precisacome nellabozza non sia presente l'annotazione n.1897 del 02.05.2018, relativa alladeclaratoriadi ineffica cia relativa ex art. 2901 c.c., neiconfronti* [redacted] *in data 28.12.2011 sui beniindividuati come Lotti 1-2-3 oggetto della presenteespropriazione, in forza della sentenza del Tribunale diTreviso n.373/18 del 20.02.18 confermata in appello consentenzan.2636/2020del12.10.2020divenutairrevocabile.*

Oltre a tale precisazione, si provvede ad all

Firmato Da: DALESSANDRI RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b4cbd934ae0b5b68099c8ab594d0edb

egare allapresentela perizia fatta eseguire dal Curatore nell'ambitodellaproceduraconcorsuale ,dallaqualeemergonovaloridistimadeibenisostanzialmentediversi(ades.nellotto1ilvaloredel terreno è stato stimato in € 16,00/mq contro €4,00/mqdell'ing. [redacted] *ilterrenoagricolodicuial lotto3èstatostimato€16,00/mqafrontedi€6,00/mqdell'ing.* [redacted]*).*

Sirileva,inoltre,comevisiaunasignificativadifformitàtral'importo delle sanzioni amministrative preventivate per laregolarizzazione delle difformità urbanistiche/eliminazioneabusiesistentisugliimmobili,indicatein€18.000,00nellabozza, a fronte di quelle quantificate nell'ordinanza didemolizionedelComunediResanapariad€37.404,00,oltreaicostididemolizionedelmanufattoabusivoquantificatiincirca€7.500,00=.Si chiede, pertanto, cheilperito estimatore voglia tenerconto degli elementi quivi evidenziati..."

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

In merito all'annotazione per inefficacia della costituzione del fondo patrimoniale è stata indicata ed integrata al capitolo 8. Inoltre già presente nel Certificato Storico Ventennale allegato agli atti della procedura.

In merito alla stima la perizia [redacted] suddivide i beni in più lotti considerando in primis il terreno come agricolo e non già, come spiegato dal sottoscritto, come di fatto un corpo unico e destinato a giardino e aree di manovra dei fabbricati (unico accesso). Anche in considerazione che non vi sono in atto alcune colture praticate e che l'estensione del fondo non potrebbe mai produrre un reddito da attività agricola. Per tale motivo la valutazione è stata considerata non come terreno agricolo ma come facente parte del "giardino e area di manovra" dell'intero plesso.

In merito alla valutazione della sanatoria allo scrivente il Comune ha prodotto SOLO i documenti che ivi si allegano. In merito alla sanatoria,

Firmato Da: DALESSANDRI RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b4cbd934ae0b5b68099c8ab594d0edb

come sopra enunciato, il Comune di Resana ha prodotto allo scrivente esclusivamente i dati della richiesta di condono successivo a quanto descritto nella perizia di stima [redacted] comunicandomi dati e valori che nella mia perizia si sono evidenziati.

Lo scrivente ritiene di non variare la valutazione sopra riportata.

Certo di aver completamente espletato il mandato conferitomi ringrazio, la S.V.I., per la fiducia accordatami.

Treviso, 22.04.2022

Il Consulente Perito Estimatore

Geom. Raffaele Dalessandri

Geom. DALESSANDRI RAFFAELE Albo Geometri Prov. Treviso N° 2390 TREVISO

ALLEGATI:

A) Estratto di mappa, Visure aggiornate, Planimetrie catastali, elaborati planimetrici;
B) Atto di provenienza;
C) Certificato destinazione urbanistica terreni;
D) Ispezione ipotecaria aggiornata;
E) Permessi ad edificare con allegati;
F) Documentazione fotografica;
G) Documento attestante l'invio della perizia alle parti;
H) Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita;

Firmato Da: DALESSANDRI RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b4cbd934ae0b5b68099c8ab594d0edb