

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n. 373/2023**

Al Giudice dell'esecuzione **Dott.ssa Paola Torresan**

Il sottoscritto , Geom. Raffaele Gazzola, nominato perito estimatore nella procedura RGE 373/2023 premesso che:

- E' stata acquisita la documentazione catastale visure e planimetrie dei fabbricati (allegato n.1);
- E' stato fatto l'accesso atti nel Comune di Fonte, sono stati acquisiti gli elaborati grafici ed autorizzazioni relative ai fabbricati in oggetto;
- Che in sede del sopralluogo del 10/12/2024 si sono riscontrate delle difformità urbanistico edilizie così come sono stati rappresentati gli immobili nelle planimetrie catastali e negli elaborati di progetto in comune di Fonte:
- Che nella perizia di stima è stato evidenziato che di quanto riscontrato in difformità necessità di una pratica edilizia in sanatoria e con l'aggiornamento delle planimetrie catastali.
- Che in data 29/05/2025 nella relazione il delegato rileva che la particella n. 540 sub. 1 (area scoperta esclusiva) iscritta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Fonte (TV), Foglio 7, è tuttora descritta, nella banca dati catastale e visura per immobile, con la maggiore consistenza di mq. 822..... *considerato che l'esperto stimatore nella redazione della perizia ha tenuto conto della maggior superficie, con conseguente sopravvalutazione dell'area ;*

SI PRECISA

- che quanto segnalato dal delegato è un errore censuario e sia stato generato in fase di accatastamento nel 2002 anno in cui il collega [REDACTED] ha ad accatastare il fabbricato affianco censito con i mn.540 sub.6-7-8-9;

- che nell'Allegato n.1 della Perizia 373/2023 (estratto di mappa, visure, planimetrie catastali) sono inseriti gli elaborati planimetrici degli accatastamenti del 1985 a firma del [REDACTED] e aggiornamento catastale del 2002 del [REDACTED] nel primo elaborato planimetrico del 1985 sono evidenziate le superfici delle aree scoperte così come ha evidenziato il delegato (vedi allegato n.1 della perizia).
- che in sede di elaborazione della **Perizia di Stima 373/2023 del 07/03/2025** NON sia stata considerata la superficie dell'area scoperta (sub.1) nella tabella di calcolo della sup. commerciale (vedi perizia di stima l'area scoperta è esclusa dal calcolo), la determinazione della sup.commerciale comparata è funzionale per determinare il valore di mercato del lotto di stima (vedi perizia di stima il dato sup.commerciale viene ripreso nella tabella di calcolo del valore di mercato) .

Tutto quanto sopra premesso :

- **Si confermano i valori di stima di cui alla Perizia 373/2023 del 07/03/2025**, in quanto l'errore censuario evidenziato dal delegato non ha generato una sopravvalutazione dell'immobile oggetto di stima e non sia necessaria una nuova perizia di stima con correzione del valore di stima.

Si ricorda così come evidenziato in perizia che gli elaborati catastali devono essere aggiornati e in quella stessa sede è opportuno procedere alla variazione catastale con l'aggiornamento e la correzione dell'errore censuario della superficie dell'area scoperta sub.1.

Con osservanza.

Treviso, li 30/05/2025

Geom. Gazzola Rafaele

