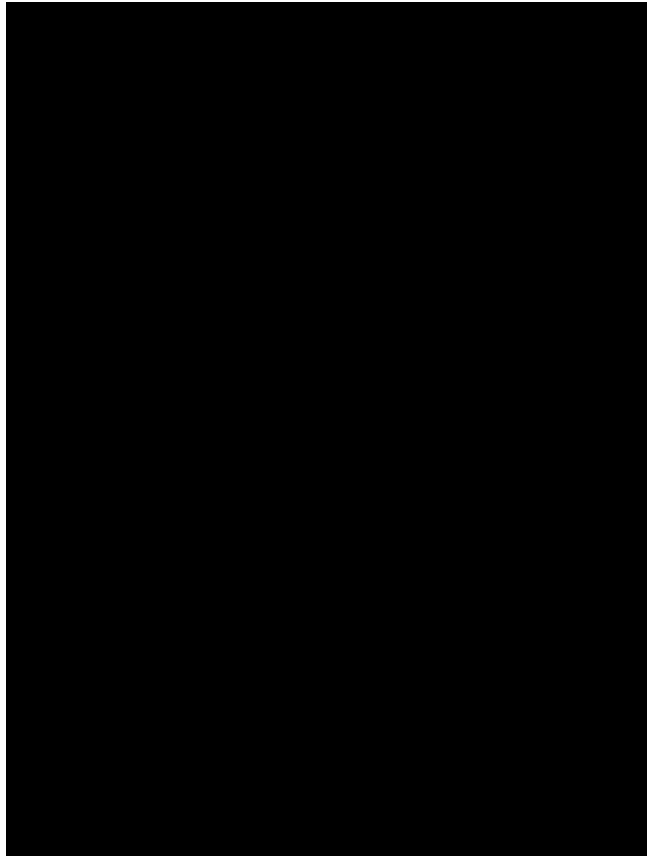


Tribunale di Treviso

Esecuzione Immobiliare n. 14/2018

Procedente

Intervenuti



Giudice: dott.ssa Paola Torresan



PREMESSA

In data 07 Agosto 2024, veniva comunicato alla scrivente Ing. Linda Tassinari, con studio in Treviso, Viale Cairoli n. 15, la disposizione del G.E. Dott.ssa Paola TORRESAN dell'esecuzione in frontespizio, emessa in data 07 agosto 2024, con la quale veniva richiesto che *"...l'esperto stimatore depositi la relazione integrativa di cui sopra entro il termine del 25 settembre 2024"*; tale ordinanza, rigettata dal Giudice Esecutivo, si riferisce all'istanza di Sospensione della procedura esecutiva promossa dal Debitore Esecutato in conseguenza di un evento sinistro (incendio), avvenuto nella notte tra il 13 ed il 14 luglio 2024, che ha riguardato parte dei beni oggetto dell'esecuzione in questione e della quale la scrivente, precedentemente, aveva ottemperato all'incarico di Perito Estimatore consistente nella predisposizione di una perizia, redattasi in data 02 marzo 2022.

Preso atto del rinnovato incarico si provvedeva a contattare il Custode Giudiziario, Dott. Marco Filippi, al fine di disporre il sopralluogo, funzionale alla visione dello stato dei luoghi.

In data 18 Settembre 2024, veniva trasmessa all'Ill.mo G.E., richiesta di proroga del termine di deposito dell'elaborato peritale di giorni 30, concessa in data 20 settembre 2024, con nuova assegnazione di termine di consegna dell'elaborato peritale per il giorno 15 novembre 2024.



In data 23 settembre 2024, alle ore 12:00, presso i luoghi in causa, si svolgeva il programmato incontro, alla presenza della scrivente e del proprio collaboratore, Geom. Calò Francesco, della Dott.ssa Cinzia Capitanio, in rappresentanza del Custode Giudiziario e della Sig.ra [REDACTED].

In tale contesto venivano visionati i luoghi indicati nell'Ordinanza, con riferimento all'area oggetto dell'incendio, avvenuto nella notte tra il 13 ed il 14 luglio 2024, estinto dall'intervento dei Vigili del Fuoco, risultante essere, ad oggi, recintata e non accessibile in cui risultano essere presenti plurimi beni mobili, quali automezzi, materiali vari, container ecc... taluni dei quali apparentemente usuratisinella suddetta combustione.

Successivamente a tale incontro, veniva reperita la necessaria documentazione occorrente al fine di potersi esprimere.

RELAZIONE PERITALE

L'incarico, si identifica nella descrizione dello stato dei luoghi oggetto d'incendio e nella determinazione dei possibili costi di ripristino dell'area interessata, identificata nel verbale d'accesso del Custode Giudiziario come Lotto 2), a richiamo della perizia del 02 marzo 2022, a cui si rimanda per i puntuali contenuti descrittivi.

Nella circostanza dei fatti, da una visione e raffronto tra le mappe catastali e la fotogrammetria area (foto antecedente al sinistro ma

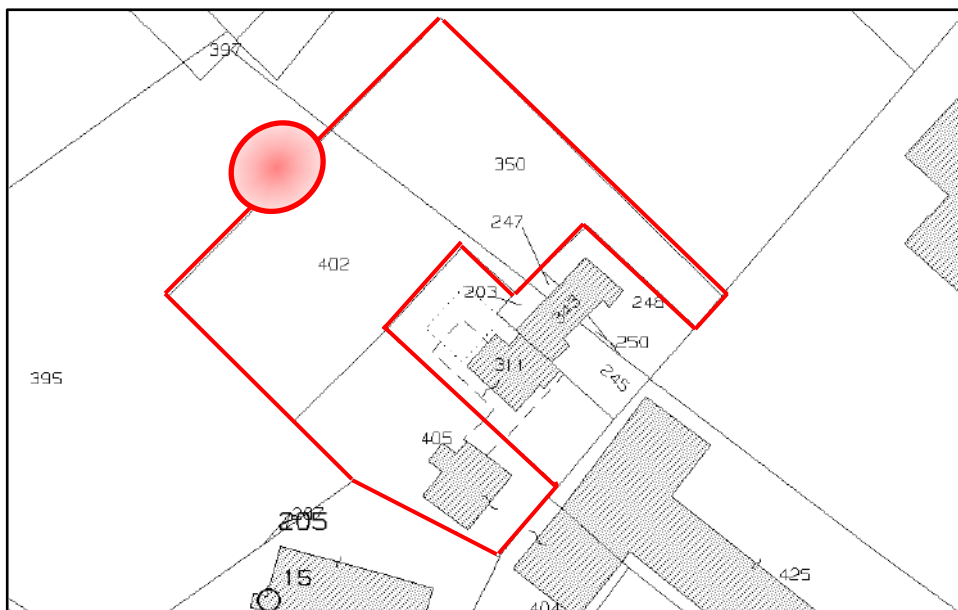


che tuttavia individua la presenza dello stallo dei beni mobili oggetto di incendio) ...



... esalvo una più puntuale verifica a mezzo di un rilievo topografico, si precisa che il “sinistro” si è verificato su una porzione di area, apparentemente, posta a cavallo tra il **mappale 402** del foglio 24 del catasto terreni facente parte del Lotto 2) ed il **mappale 395** dello stesso foglio facente parte del Lotto 4) - vedasi dettaglio seguente.





Tale spazio è, attualmente, delimitato e reso inaccessibile da una recinzione costituita da rete e paletti metallici, a sostegno di sovrastante telo in tessuto verde, dell'altezza, approssimativa, di circa 2,00 metri.



Da un parziale riscontro, possibile solo a mezzo di generiche foto recuperabili dall'esterno dell'area e dall'esterno della rete di recinzione, si



evince come, all'interno dell'ambito si trovino depositati materiali di varia natura ed origine ...



... oltre ad un autocarro IVECO, all'apparenza, parzialmente distrutto dall'incendio ...





...oltre ad un furgone NISSAN, un muletto e due box metallici.



L'area in questione, allo stato attuale, risulta essere posta sotto sequestro penale, così come formulato nel Verbale, del 14 luglio 2024, ad opera del Comandante dei Carabinieri della Stazione di Paese, di cui la convalida del Pubblico Ministero in data del 15 luglio 2024.

Dalla valutazione documentale si può evincere come a seguito della combustione di materiali di varia natura (metalli, materiali plastici, isolanti, ecc ...) lo stato dei luoghi, possa ritenersi interessato, sia da danni



evidenti che occulti, quali, ad esempio, contaminazioni delle aree superficiali e/o del sottosuolo, determinabili unicamente a mezzo di specifici accertamenti di **carattere ambientale, da potersi conseguire ad opera di funzionari competenti in materia** e tramite l'esecuzione di sondaggi volti alla valutazione del reale stato di conservazione dell'habitat oggetto di rilievo e propedeutici all'individuazione dei conseguenti costi di, eventuale, ripristino.

La scrivente, come anticipato nella missiva depositata all'Ill.mo G.E. in data 18 Ottobre 2024, si esprimerà nel merito della valutazione economica previsionale del danno palese manifestatosi a seguito dell'incendio e che ha riguardato l'area ed i beni sopradescritti, rappresentando le attività funzionali alla ricostituzione dello stato dei luoghi e consistenti in:

- **rimozione e trasporto in discarica del materiale recintato e posto sotto sequestro**(materiale di risulta dell'evento incendio), con i necessari obblighi di differenziazione e per il quale si prevede, in via cautelativa, un costo di **€ 11.600,00** oltre oneri fiscali; quale attività comprensiva di:

- a) **differenziazione dei materiali presenti in loco**, quale intervento di almeno 3 operai per 5 giorni di lavoro (costo presunto di **€ 3.600,00** – 3 operai x 8 ore giornaliere x 5 giorni x €h. 30,00) per l'onere;
- b) **utilizzo d'automezzi per il carico e trasporto su autoarticolato dei materiali di risulta**; tenendo conto della presenza di automezzi



danneggiati pesanti e container [costo stimato €3.000,00 – almeno 2 automezzi generici (autocarro con gru, autoarticolato, scavatore ecc..) presente x 6 ore giornaliere x 5 giorni x €h. 50,00 - per carico e viaggi];

c) **conferimento in discarica dei materiali di risulta**; nel merito la quantificazione, si presume a corpo, in circa €5.000,00, questo non potendo materialmente quantificare la consistenza volumetrica dei prodotti e prevedendo per tali lavorazioni un costo medio di circa €25,00 a quintale per la discarica (possibile consistenza di 200 qli di materiale di risulta).

- **sbancamento dell'area interessata, per la bonifica, per una profondità di almeno ml. 0,30** e trasporto del materiale alla discarica; si valuta un costo di circa €1.200,00 – area di circa mq. 160 x h scavo m 0,3 x €mc. 25,00;
- **fornitura e posa in opera di terreno** ad un costo di circa €1.100,00 – volume da conferire mq. 160 x ml. 0,30 x €mc. 18,00 oltre al costo di trasporto per quale si dovranno preventivare diversi viaggi.

Il costo complessivo per il ripristino delle condizioni di normalità ambientale dello stato dei luoghi, viene pertanto cautelativamente individuato ed approssimato, prudenzialmente, in complessive €13.900,00.

A questo si ottempera come ai fini di una più corretta e certa valutazione, ed in via prudenziale, l'eventualità di potere procedere, con ulteriori



indagini ambientali, da pensarsi estese anche alle aree limitrofe all'area di sequestro e che come già anticipato, non risultano essere di competenza professionale della scrivente.

Per tale ragione verranno determinate, in maniera cautelativa, a corpo, quali funzioni riguardanti una cauterizzazione sia dell'area interessata che limitrofa, a mezzo di campionature ed analisi aventi il principale scopo di escludere ulteriori contaminazioni e per la cui valutazione economica si pensa di prevedere un iniziale valore di **€ 5.000,00, da potersi poi, successivamente, implementare in base agli esiti.**

Da tali considerazioni si evince come il prezzo di stima possa essere rideterminato nella misura di € 13.900,00 oltre ai possibili costi di cauterizzazione ed analisi ambientali per circa € 5.000,00 e di conseguenza il nuovo prezzo di vendita forzata viene individuato in complessive € 80.000,00 (euro ottantamila/00), tenendo conto di tutte le valutazioni/considerazioni della stima precedente.

Treviso, lì 14 Novembre 2024

In fede

il perito estimatore

Ing. Linda Tassinari

