

TRIBUNALE DI ROVIGO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. MARCO PESOLI

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 62-2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva promossa da

XXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXX

**INTEGRAZIONE E AGGIORNAMENTO
DELLA PERIZIA DI STIMA**

Stimatore: arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO

Beni immobili pignorati (lotto unico):

Comune di VESCOVANA (PD)

Diritto venduto

Unità Negoziale n. 1:

Quota di piena proprietà pari a 1/1 di XXXXXXXXXXXX

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENI IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

In base all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento, i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione sono identificati nel modo seguente:

Unità Negoziale n. 1:

Quota di piena proprietà pari a 1/1 di XXXXXXXXXXXX

Unità Negoziale n. 1:

Comune di Vescovana (PD)

Catasto Fabbricati: Foglio n. 2, part 602, F/2 Unità Collabenti

Catasto Fabbricati: Foglio n. 2, part 606, Cat. C/2 Magazzini e locali deposito

2. AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA

Dopo una più attenta riflessione sulla stima del valore del compendio immobiliare pignorato, lo scrivente stimatore, con la presente integrazione, aggiorna il valore di stima degli immobili, considerando la condizione attuale;

-e precisamente che il compendio immobiliare pignorato, attualmente NON ha un accesso a pedonale e carraio indipendente.

Le particelle di terreno in cui sorge il compendio immobiliare oggetto di stima, risulta essere intercluso, in quanto privo di un accesso diretto alla strada pubblica, ma è possibile accedervi solamente passando attraverso terreni di terzi, non pignorati.

Nel precedente elaborato peritale, lo scrivente stimatore, aveva tenuto conto di quanto scritto nell'atto di scioglimento di comunione (allegato n.22 della perizia), in cui all art. 4 "Disposizioni Comuni" in cui veniva scritto che:

"Non sorgono servitù dalla divisione, nemmeno per destinazione del padre di famiglia", ma nello stesso atto non si faceva però, esplicito riferimento ai passi carrai e pedonali indipendenti.

Nel precedente elaborato peritale, quindi, lo scrivente perito, aveva ipotizzato;

- di destinare al compendio immobiliare pignorato un accesso pedonale e carraio autonomo, che poteva essere individuato nell'angolo estremo posto a Sud-Est della particella n. 602 lungo l'argine e che detto nuovo accesso, doveva essere richiesto al Comune di Vescovana, dal futuro aggiudicatario del compendio immobiliare pignorato;
- e aveva stimato il compendio immobiliare ipotizzando che lo steso potesse avere l'accesso carraio e pedonale sopra indicato

Con la presente integrazione di stima, lo scrivente stimatore, però effettua le seguenti considerazioni:

- la stima del compendio immobiliare deve essere valutato in base alle condizioni attuali, e non quelle ipotetiche future,
- inoltre, considerando che non si ha alcuna certezza e nessun documento che attesti la fattibilità, della realizzazione di un nuovo accesso indipendente per gli immobili pignorati;
- tenendo inoltre conto, della particolarità del sito in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento, nello specifico che è posto lungo l'argine del fiume Frassine;
- ed infine considerando che nel caso il futuro aggiudicatario, non possa realizzare nessun nuovo accesso indipendente, né nel punto ipotizzato dallo scrivente stimatore, né in altri luoghi;
- allora, gli immobili pignorati rimarrebbero con le condizioni attuali, quindi interclusi.

Pertanto nel caso gli immobili, rimanessero interclusi, l'accesso agli stessi, potrà avvenire solo tramite il passaggio attraverso la proprietà di terzi, quindi o tramite la particella n. 605 e 601, precisamente in Via XXVIII Aprile di Vescovana, oppure tramite le particelle n. 633 e 600 con accesso in via Matteotti di Vescovana.

Il passaggio attraverso la proprietà di terzi, creerà quindi, una ulteriore promiscuità, oltre a quelle già menzionate nel precedente elaborato peritale ed il futuro aggiudicatario dovrà definire con terzi, la nuova servitù di passaggio riguardo ad esempio alla larghezza e lunghezza del vialetto d'accesso, agli immobili oggetto di pignoramento.

2.1 Prezzo base d'asta del lotto unico

Per i motivi sopra descritti, nello specifico:

- riguardo all'incertezza di realizzare un nuovo passo carraio indipendente dalla strada pubblica;
- e che nel caso non si possa realizzare il nuovo passo carraio indipendente, il compendio immobiliare rimane intercluso;
- creandosi quindi, una promiscuità d'accesso agli immobili pignorati, attraverso la proprietà di terzi;
- e che i terzi, dovranno essere informati e coinvolti della eventuale nuova situazione urbanistica;
- lo scrivente stimatore aggiorna a ribasso il valore di stima del compendio immobiliare, con una decurtazione del 30%.

Pertanto, in base alle condizioni odierne, in cui attualmente non vi è un accesso pedonale e carraio indipendente per raggiungere il compendio immobiliare pignorato dalla strada pubblica:

-lo scrivente stimatore, decurta dal valore precedentemente stimato di € 273.000,00 una somma pari al 30% aggiornando quindi il valore di stima arrotondato pari a;

€ 191.000,00 .

Copia dell'aggiornamento di perizia, ad avvenuto deposito presso la cancelleria esecuzioni Immobiliari, sarà trasmessa all'esecutato a mezzo mail-pec ed al creditore procedente, al custode giudiziario mediante posta elettronica.

Rovigo, il 26.01.2024

Lo stimatore Arch. Christian Zampollo