

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

XXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI
DELL'ESECUTATO DEL 21.02.2024
E AGGIORNAMENTO DI STIMA

Stimatore: arch. CHRISTIAN ZAMPOLLO

PREMESSA

In base alle osservazioni alla perizia di stima, effettuate dall'esecutato XXXXXX, del 21.02.2024, lo scrivente stimatore, risponde e chiarisce quanto segue.

Riguardo alla descrizione dell'immobile presente in perizia lo stimatore precisa che:

- con "copertura a tratti assente e/o pericolante" chiarisce che si intendeva, il manto di copertura;
- con "marcapiano" si intendeva la descrizione del cordolo in calcestruzzo sulla facciata dell'edificio;
- che "con doppia altezza" si riferiva alla presenza di finestre presenti in corrispondenza di un piano primo, seppur inesistente;
- "serie di varchi, che però per tutta l'altezza del fabbricato, sono chiusi con delle strutture in legno", si precisa che non tutti i varchi sono chiusi;
- riguardo all'accesso pedonale e carraio all'immobile pignorato, lo scrivente stimatore ha descritto la condizione attuale, secondo la quale, non vi è un accesso pedonale e carraio indipendente, ma per entrare nell'area del fabbricato pignorato, attualmente è necessario passare attraverso il terreno di terzi;
- riguardo alle indicazioni presenti nell'atto di scioglimento della comunione, allegato n. 22 della perizia e che si riporta anche nella presente integrazione, lo scrivente stimatore ha riportato quanto descritto all'art. 4 dello stesso atto, con la precisazione però, che la spesa per la rimozione degli impianti a richiesta del proprietario interessato, saranno a cura e spesa degli utenti allacciati.

Pertanto la decurtazione sul valore degli immobili, effettuata dallo scrivente stimatore, riguardo a detta ultima criticità, sarà inferiore, rispetto alla precedente stima, in quanto come scritto nell'atto di scioglimento di comunione, le spese sono a carico degli utenti allacciati.

Ad ogni buon conto, la presenza della sopra descritta criticità, influisce sul godimento del bene oggetto di pignoramento, in quanto il futuro aggiudicatario, per gli interventi edilizi da realizzare, dovrà interpellare, gli altri due assegnatari della divisione e scioglimento della comunione.

-Riguardo alla descrizione del posizionamento dell'attuale recinzione (punto D, del paragrafo delle criticità), lo scrivente stimatore precisa che, in base a quanto riferito

dall'esecutato, la proprietà si estende "oltre" l'attuale recinzione, fino all'unghia dell'argine Sud, in quanto è stata lasciata una fascia di rispetto di circa 4,00 mt per eventuali lavori da parte del Genio Civile;

-riguardo alla mancanza di recinzione che delimita i confini con i terreni degli altri assegnatari dello scioglimento della comunione, lo scrivente stimatore, si è limitato a descrivere la condizione attuale del compendio immobiliare pignorato.

Pertanto, sebbene siano presenti dei picchetti che individuano i confini delle proprietà, secondo lo scrivente stimatore, in occasione della delimitazione dei confini con la recinzione, per il futuro aggiudicatario, sarà comunque opportuno effettuare un rilievo metrico.

-Riguardo infine, allo stato generale del compendio immobiliare pignorato, lo scrivente stimatore, rileva che la maggior parte della sua superficie (precisamente la part. 602) è definita unità collabente.

-Riguardo alla nota di trascrizione di pignoramento di seguito descritta;

"*2207-1639 del 27.05.2015 atto giudiziario di Rovigo del 07.05.2015 rep. 1495-2015, atto esecutivo verbale di pignoramento immobiliare a favore di XXXXXXXXXXXXXXX per quota di proprietà 1/1 dell'unità negoziale n. 1, contro XXXXXXXXXXXXXXX;

Comune di Vescovana;

Catasto Terreni

-Foglio n. 2, part. n. 602 di 35 are 35 ca

-Foglio n. 2, part. n. 606 di 03 are 44 ca

Catasto Fabbricati;

-Foglio n. 2, part. n. 602 F/2

-Foglio n. 2, part. n. 606 C/2";

lo scrivente stimatore rileva che nell'elenco generale delle formalità, non viene descritta la sua "cancellazione" e pertanto è stata riportata in perizia.

L'esecutato nelle sue osservazioni alla perizia di stima, ha prodotto la documentazione attestante la cancellazione della formalità per estinzione della procedura n. 28-2011 avvenuta il 01.10.2021 dal Tribunale di Rovigo, quindi lo stimatore ne prende atto.

-Riguardo alla superficie del compendio immobiliare pignorato, seppur l'edificio abbia un'altezza pari a quasi tre piani residenziali, lo scrivente stimatore, ha considerato che

attualmente l'edificio si sviluppa tutto al piano terra, con un'area coperta di circa 550,00 mq, in cui la maggior parte della superficie è censita come unità collabente.

Infine, lo scrivente stimatore, in base alle considerazioni già descritte in perizie, oltre a tener conto di quanto citato all'art. 4, dell'atto di scioglimento della comunione e assegnazione dei beni, ed in riferimento anche al vincolo di inedificabilità trascritto il 26.07.1985 n. 2576-1290 e le servitù trascritte il 24.04.1987 ai n. 1697-1288 e n. 1699-1290;

-attribuisce al compendio immobiliare pignorato una somma pari a € 650,00/mq.

AGGIORNAMENTO DI STIMA

Lo scrivente stimatore, volendo in parte accogliere le osservazioni dell'esecutato:

-riguardo alle indicazioni presenti nell'atto di scioglimento della comunione, in cui si attesta che la spesa per la rimozione degli impianti a richiesta del proprietario interessato, saranno a cura e spesa degli utenti allacciati;

-e che ad ogni modo, detta criticità, influisce sul godimento del bene oggetto di pignoramento, in quanto il futuro aggiudicatario, per gli interventi edilizi da realizzare, dovrà interpellare, gli altri due assegnatari della divisione e scioglimento della comunione;

-dalla somma stimata per il compendio immobiliare, pari a € 357.500,00 per le criticità già elencate nel precedente elaborato peritale, lo stimatore anziché decurtare una cifra pari al 10%, decurta una somma indicativa del 5%, pari a € 17.875,00, risultando pertanto una stima pari a: € 339.625,00.

In base a quanto già descritto nel precedente aggiornamento di perizia, a tale somma lo scrivente stimatore applica una ulteriore riduzione a causa della attuale mancanza di un passo carraio e pedonale indipendente, che se nel caso, per i più diversi motivi, non si potesse realizzare come descritto dall'esecutato, renderebbe il compendio immobiliare intercluso.

Pertanto volendo comunque accogliere l'osservazione dell'esecutato, sulla eventuale facilità del futuro aggiudicatario di aprire un passo carraio e pedonale autonomo, nell'angolo posto a Sud-Est dell'area scoperta part. n. 602, lo scrivente stimatore anziché decurtare il 30% applica una decurtazione del 20%, ottenendo pertanto un valore del compendio immobiliare pignorato pari a € 271.700,00.

Infine, come richiesto dal quesito del Giudice, al risultato della stima, si deve applicare una ulteriore riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese non indicate in perizia, risultando quindi la stima, pari a € 230.945,00, arrotondato pari a € 231.000,00.

Nella presente integrazione di perizia, si allega l'atto di scioglimento della comunione tra comproprietari con assegnazione per divisione, del compendio immobiliare pignorato.

Rovigo, il 08.03.2024

Lo stimatore Arch. Christian Zampollo

