

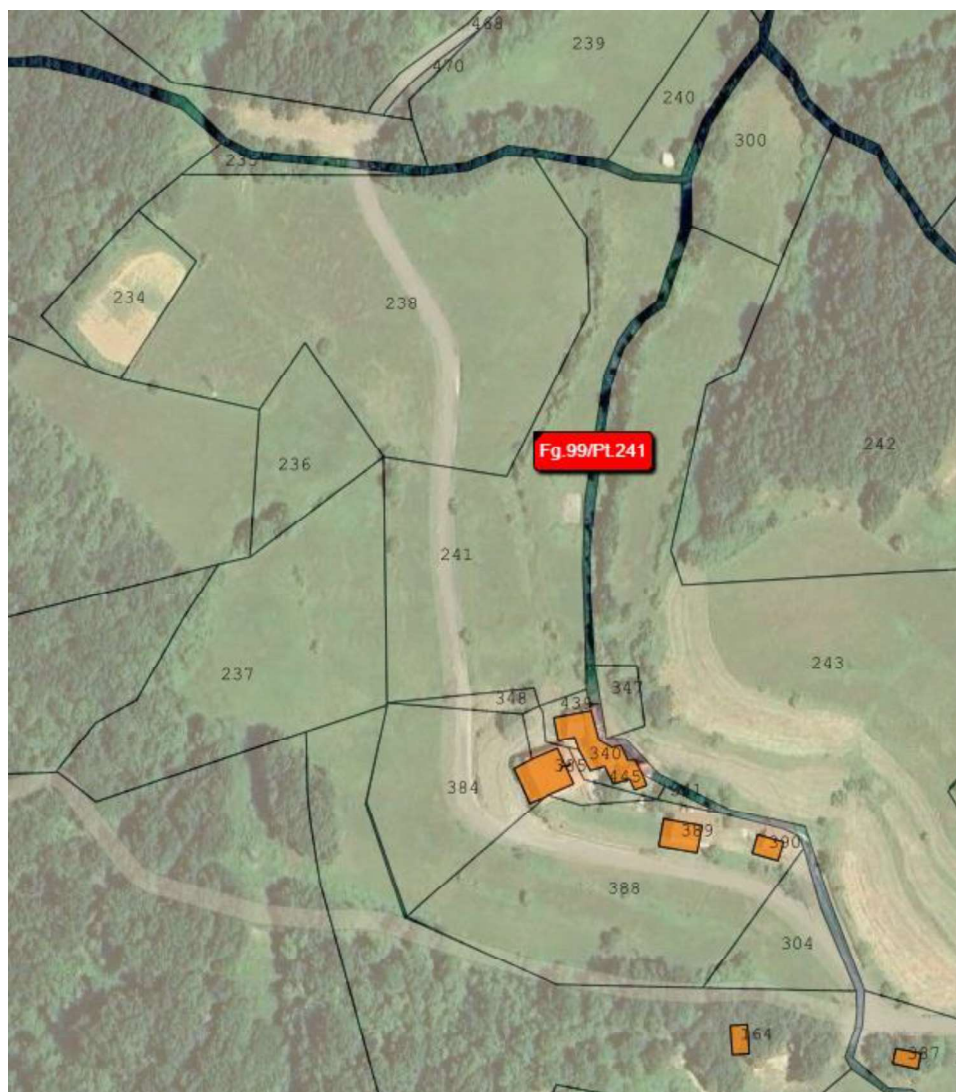
TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

PROCEDURA ESECUTIVA R.E. 473/2023 – G.E. Dott.ssa Chiara Monteleone

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

All'udienza del 30/09/2024 l'Ill.mo G.E. pronunciava il seguente quesito: "... invitando il ctu ad integrare la perizia verificando se le **particelle n. 241 e n. 439** effettivamente colleghino la strada all'immobile pignorato, al fine di valutare, in seguito, anche la fattibilità di un eventuale passaggio pedonale e/o carrabile dalla strada all'immobile ...".

Per una migliore comprensione della posizione delle particelle n. 439 e n. 241 si riporta la vista aerea del territorio sovrapposta all'estratto di mappa catastale.



L'immobile oggetto di esecuzione è sito in Località Torre, Varese Ligure (SP), ed è identificato a catasto al foglio n. 99, **particella n. 340**, sub. 1.

Particella n. 439: riguarda l'area esterna prossima all'immobile oggetto di esecuzione.

Particella n. 241: è adiacente alla predetta particella n. 439 e si sviluppa verso nord.

È parzialmente attraversata dalla strada comunale che prosegue lasciando l'immobile oggetto di esecuzione sulla parte est senza che vi sia un collegamento carrabile con quest'ultimo.

Entrambe le particelle sono di proprietà dell'esecutata, come da visure catastali allegate.

Da un'indagine approfondita sul terreno circostante tale immobile e dal confronto con tecnici che operano sul territorio di Varese Ligure, si evidenzia quanto segue:

- È presente un accesso all'immobile tramite un sentiero pedonale (evidenziato nell'immagine sottostante con la misurazione indicativa della lunghezza), che parte dalla strada comunale e giunge



sul retro dell'immobile rispetto all'attuale accesso; tale percorso è lungo circa 240 m e si sviluppa con una leggera pendenza.

- Tale sentiero svincola l'accesso all'immobile attraverso le particelle n. 384 e n. 385 di altra proprietà, come invece indicato nella precedente perizia.

Sarebbe opportuno, al fine di un incentivo alla vendita, che l'immobile venisse venduto insieme all'area esterna circostante (particelle n. 439 e n. 241), che attualmente si presenta come un prato, con alcuni arbusti e alberi, ma che, godendo di una vista aperta sulla campagna, potrebbe essere organizzato come giardino esclusivo e/o come terreno coltivato. Ciò che potrebbe rendere più appetibile l'acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento, sarebbe proprio la vasta area esterna.

Nell'ipotesi di una vendita comprensiva delle suddette particelle, il **valore complessivo** coinciderebbe con quello già stimato nella perizia iniziale, cioè **€ 22.815,00**.

Si ritiene adeguato infatti non aumentare ulteriormente il valore per lo stato di manutenzione pessimo, già descritto in perizia.

La sottoscritta CTU ritiene di aver risposto a quanto richiesto e si rende disponibile per eventuali chiarimenti.

Genova, 25/10/2024

Con osservanza

La CTU Arch. Paola Bazzani