TRIBUNALE CIVILE di SAVONA

proc. esec.42/2019

Intesa San Paolo spa

c o n t r o

[redacted]

G.E. Dott.E.Tagliasacchi

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA

La sottoscritta Dott. Arch. Simona Zanardini, con studio in Alassio, Via Croce Bianca c.n°23, C.F.=[redacted]critta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Savona al n°412 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Savona al n°61, già nominata Perito estimatore nella procedura esecutiva di cui in titolo il giorno 08.07.2019, con riferimento alla Memoria 08.05.2022 a firma Avv. F.Giusto, alle Precisazioni Tecniche del 24.05.2022 e al nuovo incarico come da ordinanza del 26.05.2022, a seguito di ulteriore sopralluogo eseguito, formula le seguenti precisazioni integrative. ----------

1. Per quanto riguarda gli accessi agli immobili pignorati conferma quanto già in precedenza espresso: l'accesso al compendio avviene tramite percorso carrabile che diparte da Via Pietragrossa posto su altra particella non compresa nel pignoramento. Il complesso oggetto di procedura non può però essere definito intercluso poichè confinante con la strada sulla quale dovrà essere realizzato un nuovo accesso indipendente. Attualmente dal sopracitato cancello e tramite il percorso carrabile sulla corte sub.5 (pignorata) è possibile raggiungere

Firmato Da: ZANARDINI SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21375d52e8c00f13b0fb24c170371068

i mapp.130, 441, 442 costituenti un'unica proprietà sempre in capo all'esecutata, comprendente il fabbricato toponomasticamente identificato con il c.n°23 di Via Pietragrossa, edificato con P.di C. n°5.855 del 04.02.2011 e successive varianti che indicavano l'accesso all'immobile in costruzione proprio dalla corte pignorata. Poiché il mapp.130 risulta confinante con la strada di cui sopra, tale compendio non può essere definito intercluso: si segnala nello specifico che esiste già una semplice pista di collegamento con Via Pietragrossa, che potrebbe pertanto consentire l'accesso al fabbricato mapp.442 senza attraversare le particelle pignorate. ----------

2. In merito agli scarichi si conferma la presenza della fossa di raccolta delle acque nere e del pozzo di raccolta delle acque bianche su particella limitrofa (mapp.441) non oggetto di pignoramento. Si ritiene che le servitù attive e passive costituite in fase di edificazione/ristrutturazione dall'unico originario proprietario restino a beneficio e/o pregiudizio dei fondi. Sempre sull'argomento si precisa che, secondo quanto dichiarato nel corso dell'ultimo sopralluogo, i contattori per la fornitura dell'energia elettrica e dell'acqua degli immobili pignorati sono in comune con il fabbricato mapp.442 e posizionati sul mapp.441 presso il cancello di accesso e lungo Via Pietragrossa. I cavidotti per la fornitura energetica all'edificio c.n°23 risultano interrati anche in una porzione della corte sub.5. ----------

3. In tema di criticità relativa alla destinazione d'uso del fabbricato sub.6 la scrivente richiama il classamento catastale e la stretta connessione, per il suo impiego, con il fondo agricolo con il quale è correlato, le cui

Firmato Da: ZANARDINI SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21375d52e8c00f13b0fb24c170371068

caratteristiche e dimensioni determinano la quantità di giornate d'apertura dell'attività agrituristica. La procedura esecutiva ha quale oggetto la piena proprietà del solo fabbricato, non già dei terreni. -------

In conclusione, anche con riferimento ai vincoli d'esercizio, si richiama quanto già espresso nelle "Precisazioni Tecniche su Memoria di parte 08.05.2022" del 24.05.2022 che, insieme alla presente, integra il testo della Relazione di Stima. Quanto accertato nel corso del sopralluogo non determina variazioni al più probabile valore di mercato già computato. -------

In fede

Alassio 11 Luglio 2022

Il perito estimatore

Dott. Arch. Simona Zanardini



Firmato Da: ZANARDINI SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21375d52e8c00f13b0fb24c170371068