Ist. n. 24 dep. 24/05/2022

TRIBUNALE CIVILE di SAVONA

proc. esec.42/2019

Intesa San Paolo spa

c o n t r o

[redacted]

G.E. Dott.E.Tagliasacchi

PRECISAZIONI TECNICHE

su Memoria di parte 08.05.2022

La sottoscritta Dott. Arch. Simona Zanardini, con studio in Alassio, Via Croce Bianca c.n°23, C[redacted], iscritta 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, nell'interesse dell'esecutata [redacted], formula le seguenti precisazioni. ----------

1) Per quanto riguarda gli accessi agli immobili conferma quanto già espresso nella Perizia di Stima, sia in relazione al confine del lotto con Via Pietragrossa, sia circa l'attuale accesso al compendio attraverso una particella esclusa dal pignoramento. In merito all'esistenza di una servitù di passaggio a favore di altro fabbricato privo di vie d'ingresso non è chiaro se tale richiamato pregiudizio gravi su "*l'attuale percorso di accesso al lotto oggi in vendita*" nella porzione non oggetto di pignoramento oppure sull'area annessa ai

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

Ist. n. 24 dep. 24/05/2022

fabbricati e pignorata (mapp.128 sub.5): nel corso delle o.p. nulla è stato rilevato in merito (né dichiarato dalle parti presenti, né verificato per esercizio), né denunciato con idonee note nei 15 gg.precedenti l'udienza ex.art.569 cpc. Stante l'attuale segnalazione si ritiene pertanto necessario accertare la posizione del c.n°23 di Via Pietragrossa (stabile che vanterebbe tale diritto), la corrispondenza catastale e l'inesistenza di altre vie d'accesso al fine di determinare l'effettiva esistenza di una servitù "a danno" dei beni pignorati. --------

2) In merito agli scarichi si precisa che all'atto della costruzione/ristrutturazione del fabbricato sono state costituite le servitù di cavidotto (raccolta, allontanamento e smaltimento acque bianche e nere mediante pozzo e fossa) su particelle limitrofe escluse dal pignoramento (vedi localizzazione su estratto di mappa prodotto con Memoria 08.05.2022) che, a parere della scrivente, restano gravate da tale pregiudizio quali fondi serventi, ovvero il compendio pignorato gode di servitù attiva (fondo dominante) per costituzione dell'originario unico proprietario. ----------

3) In tema di criticità relativa all'utilizzo e all'attuale destinazione d'uso del fabbricato concorda con le precisazioni fornite dal legale dell'esecutato circa le caratteristiche qualitative e gestionali dell'attività agrituristica, in particolar modo laddove viene specificata la connessione tra il fondo d'esercizio dell'attività agricola e l'immobile ad uso agrituristico. Certamente tale legame e la tipologia del fabbricato, già ampiamente descritta in perizia, determina una contrazione della domanda, ovvero la sensibile riduzione di soggetti

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

Ist. n. 24 dep. 24/05/2022

interessati all'acquisto che dovranno essere in possesso di determinati requisiti per l'esercizio dell'attività, non già però per essere titolari di un diritto di proprietà (il fabbricato potrebbe essere ceduto in affitto al proprietario di un'azienda agricola). In relazione ai vincoli di esercizio generati dall'ammissione al sostegno e alla prevalenza di questi su altri diritti, la scrivente non formula alcuna precisazione non trattandosi di argomenti di natura tecnica, ma giuridica. ----------

In conclusione, al fine di verificare l'esistenza di una servitù gravante sul percorso d'accesso al lotto (pur non sapendo se trattasi di pregiudizio riguardante il compendio pignorato o la particella limitrofa), il sottoscritto perito estimatore richiede di essere autorizzato a tornare nuovamente sui luoghi di causa per individuare la posizione del presunto fabbricato "dominante", indicato nella memoria solo con estremi toponomastici. -----

In fede

Alassio 24 Maggio 2022

Il perito estimatore

Dott. Arch. Simona Zanardini



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