



*Tribunale Ordinario di Rovigo
Esecuzioni Immobiliari*

All'udienza del 08/03/2024, alle ore 10:06 innanzi al Giudice dell'Esecuzione dott. [REDACTED] li sono presenti:

per il creditore procedente [REDACTED]

l'avv. [REDACTED]

per il debitore [REDACTED]

l'avv. [REDACTED] in sostituzione dell'avv. [REDACTED]

il custode, dott. IVG

lo stimatore, arch. [REDACTED]

Il custode si richiama alla propria relazione depositata in atti.

Il creditore procedente insiste nella vendita dell'immobile; non ha osservazioni sulla questione del prezzo di vendita.

Il CTU presenta in udienza una risposta scritta alle osservazioni pervenute dall'esecutato, da depositare ancora in PCT; dichiara di aver, in parte, rivisto l'elaborato, alla luce delle considerazioni svolte dalla parte esecutata, il tutto con revisione al rialzo del prezzo di stima da €191.000,00 ad €231.000,00. Espone verbalmente in udienza quanto presente nelle proprie contronote, che a fini di verbale si richiamano. È comunque opportuno evidenziare che il futuro aggiudicatario avrà necessità di collaborazione con i confinanti per l'effettuazione di determinati interventi previsti nell'originario atto di scioglimento della comunione che ha condotto all'attuale consistenza degli assetti proprietari; altra questione cruciale è l'assenza di un autonomo accesso carraio, tanto che gli accessi all'immobile sono stati effettuati tramite il terreno dei confinanti: ne deriva che l'aggiudicatario dovrà attivarsi per avere un proprio autonomo accesso, circostanza di cui non si può non tenere conto.



Il GE dispone che le note oggi depositate, che integrano l'elaborato e ne variano il prezzo di stima, siano depositate in PCT.

L'IVG conferma che l'accesso è stato effettuato da uno stradello di proprietà del confinante che serve ad accedere alle serre, accesso che è stato concesso bonariamente.

Il procuratore di parte convenuta ribadisce le proprie contestazioni, anche con riferimento ai due aspetti oggi ribaditi dal CTU. Ritiene ingiustificata la decurtazione del 5% per l'eliminazione a carico dei terzi allacciati delle tubazioni presenti nel compendio da vendersi. L'esecutato, personalmente presente, riferisce inoltre che una delle tubazioni è già stata rimossa due anni fa, mentre le altre residue sono in corso di rimozione.

il Giudice dell'Esecuzione, dato atto, osserva quanto segue. In sede di udienza è emerso che buona parte del problema relativo alle tubazione è stato risolto, o, comunque, è in corso di risoluzione; con riferimento, invece, alla questione relativa alla mancanza di accesso autonomo al lotto, per cui è stata applicata una significativa riduzione percentuale del prezzo di stima, la stessa parrebbe risolvibile mediante una semplice apertura nella rete di confine sulla pubblica via, relativamente alla quale l'accesso sarebbe oltretutto già predisposto con una apposita rampa. In merito alla superficie calpestabile presa a base di riferimento, quella indicata dal CTU è – evidentemente – quella relativa allo stato di fatto del bene, che presenta un unico piano, mentre quella a cui si riferisce la parte eseguita è relativa alla potenzialità urbanistica del fabbricato, che è altro oltre 10 metri negli interni; tale eventualità risulta astrattamente possibile in ragione della destinazione urbanistica del bene, sebbene lo stesso sia ad oggi censito come unità collabente, in quanto inutilizzato. Tutto ciò premesso, il GE, rilevato che il credito per cui si procede non è elevato rispetto al valore del compendio pignorato, comunque lo si voglia valutare e che, pertanto, l'effettuazione di un ulteriore esperimento di vendita non pregiudicherebbe comunque il precedente, che rientrerebbe certamente di ogni spesa anticipata; ritenuto che, nell'ambivalenza dei dati, vi sono le condizioni per partire da un prezzo di stima più elevato, considerato che, in ogni caso, sarà il mercato ad effettuare le sue valutazioni:

DISPONE LA VENDITA, fissando come prezzo base d'asta €450.000,00;

MANDA il custode perché valuti e provveda all'apertura dell'accesso, previ gli adempimenti necessari;



NOMINA delegato alla vendita l'Avv. Stefania Traniello; dispone che, in pubblicità, venga inserita la perizia, il suo aggiornamento prodotto oggi in udienza e il relativo verbale, nonché le note depositate dall' [REDACTED]

Si dà atto che il presente verbale, sottoscritto dal Giudice dell'esecuzione con firma digitale, viene depositato in unico originale telematico ex art.15 DM 44/2011.

Rovigo, 08/03/2024

IL GIUDICE

