

Tribunale civile di Asti

Procedimento E.I. 251/2021

Giudice Esecutore Dott.ssa Brizi Laura

promosso da:

(avv. [redacted])

Ora [redacted]
(avv. [redacted])

contro:

[redacted]

Integrazione perizia relativa ai Lotti 2 e 3

In esecuzione a quanto disposto dalla Giudice nell' udienza del 14/04/2026, con riferimento ai rilievi sollevati dal debitore esecutato in relazione alle modalita' di accesso comune dei LOTTI 2 e 3 e per l' eventuale nuova valutazione del LOTTO 3, il sottoscritto espone quanto segue.

- Gli immobili ricompresi nei lotti 2 e 3 della procedura furono edificati al servizio dell' attivita' di imprenditore agricolo dell' esecutato nelle diverse funzioni di bene strumentale per l' esercizio dell' attivita' (capannone) ed abitazione, entrambi con il vincolo a destinazione agricola, sull' originaria ampia particella n. 171 senza particolari delimitazioni tra le due funzioni, con conseguente realizzazione di un unico accesso carraio e pedonale. Successivamente, con la realizzazione del muretto di sostegno parallelo al capannone ed all' inserimento in mappa dei fabbricati con le relative aree di pertinenza, e' stata definita la linea di confine attuale, in parte identificata dal citato muretto, tra la particella n. 1166 su cui insiste il fabbricato di abitazione (lotto 3) e la particella n. 928 su cui insiste il capannone (parte del lotto 2).

Il posizionamento del cancello di accesso alla proprieta' non e' riportato nelle planimetrie agli atti o nelle mappe catastali, per cui, a meno di un' azione di riconfinamento supportata da rilievo topografico, non prevista nel mandato, la sua puntuale ubicazione, cosi' come l'esatto posizionamento della linea di confine tra le particelle, puo' essere ragionevolmente identificata sovrapponendo la mappa catastale ad una fotografia aerea del sito opportunamente scalata.

Le immagini aeree scaricate dalla rete (google, bing, ecc.) risultano piu' o meno deformate, sia per l' orografia dell' area sia per la non perfetta perpendicolarita' della ripresa, quindi l' adattamento e' stato effettuato prendendo solo a riferimento i corpi di fabbrica e le linee di confine della proprieta' interessata.

Dall' elaborazione allegata si puo' chiaramente constatare che il cancello carraio di accesso sia collocato a cavallo della linea di confine insistendo sul terreno di entrambi i lotti, mentre quello pedonale posto ad Est, insiste completamente sul lotto 3 dell' abitazione.



Un sopralluogo effettuato il 25/06/2026 esternamente alla proprieta', in quanto nessuno era al momento presente, evidenzia che traguardando la linea di separazione tra i mappali 928 e1166, identificata dal prolungamento del muro di sostegno citato, la stessa intercetta il cancello del passo carraio all'incirca nella mezzaria, confermando visivamente quanto riscontrato nella grafica.



In perizia si da' atto che l' accesso e' comune ai 2 lotti, precisando, tra le peculiarita' della stima del lotto 3, "la necessita', in caso di assegnazione a soggetto diverso dall' assegnatario del capannone, di definire la suddivisione dell' accesso condiviso", problematica ribadita nella risposta alle osservazioni alla relazione inoltrate dall' Avv. [REDACTED] nelle quali si richiedeva la riunione dei beni in Casabianca in un unico lotto.

Nel caso di unico assegnatario non si pone il problema dell' accesso comune che sara' eventualmente gestito dalla futura proprieta', mentre in caso di lotti assegnati a soggetti diversi l' indipendenza dei due immobili potra' essere definita con un paio di soluzioni in base al tipo di intervento possibile.

- a) considerato che l' accesso carraio e' discretamente ampio, in quanto funzionale a consentire il transito e la manovra di mezzi pesanti, ed e' posizionato con la mezzeria all' incirca sulla linea di confine, un' eventuale semplice suddivisione in due parti uguali ed indipendenti, tramite il prolungamento della separazione fisica dei lotti (muretto o rete metallica) sino al cancello, restituirebbe un accesso fruibile agli automezzi per l' abitazione, a cui spetterebbe anche il cancello pedonale, mentre l' ingresso per il capannone potrebbe difficilmente essere utilizzabile dai veicoli piu' grandi ed eventualmente da ampliare con modifiche al muretto fronte strada.



- b) viene mantenuta la delimitazione esistente verso strada lasciando il passaggio carraio in comunione, quello pedonale a servizio dell' abitazione, delimitando fisicamente la divisione delle proprieta' dal muretto di sostegno al pilastro di separazione tra i due cancelli, prevedendo un accesso carraio per il piano interrato dell' abitazione (lotto 3). Corrispondente separazione dovra' essere prevista sul lotto 2 (capannone) per delimitare l' accesso al magazzino inferiore ed a quelli in facciata, istituendo per quel tratto di piazzale servitu' reciproche di passaggio.



Tali soluzioni andranno ovviamente approfondite e valutate sulla base di rilievo puntuale ed idonea progettazione.

- In merito alla ridefinizione del valore del LOTTO 3 a seguito della liberazione dell'immobile, quando attuabile anche alla luce del recente ricorso da parte del creditore, ritengo che non possa incidere significativamente considerando le caratteristiche dell'immobile e soprattutto la limitazione dovuta alla destinazione rurale che riduce la platea dei possibili assegnatari.

Un leggero incremento puo' essere valutato, contenuto nel 5%, adeguando il valore dell'immobile libero ad € 393.000,00 (trecentonovantatremila/00).

Tanto dovevo ad assolvimento di quanto richiesto.

Asti li 29/06/2026

il ctu Arch Chicarella Aldo

Allegate fotografie ingresso