

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 1251/2017

Giudice dell'esecuzione: Dr. Pernigotto Alessandro

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'avvocato:

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

Esperto incaricato:

Arch. Antonio Maio
via Manzoni 47
25126 – Brescia (Bs)
Mail: a.maio@emmecipiu.it
PEC: maio.antonio@archiworldpec.it

Timbro e Firma



Oggetto:

integrazione della perizia Es.Imm 1251/2017

Premessa:

Da verbale di udienza datato il 19/02/2020 emerge la richieste dell'avv. [REDACTED] per conto dell'avv. [REDACTED] affinché il CTU chiarisca il valore residuo del Lotto n. 4 (mappale 153) escludendo la porzione usucapita (mappale 155).

Relazione:

Come già espresso nella relazione di stima depositata è emerso che: il terreno al mappale 155, con atto n. 33051 del 17 agosto 2015 redatto dal notaio [REDACTED], è passato di proprietà attraverso "ATTO ESECUTIVO DI ACCORDO DI MEDIAZIONE DI ACCERTAMENTO DELL'USUCAPIONE EX ART.2643 N. BIS.C.C." ai sig.ri [REDACTED]. Si ribadisce inoltre che: da accordi presi tra le parti in causa (vedasi allegato "A" dell'atto notarile prima citato) il mappale 153 passerà, sempre per usucapione, ai sig.ri [REDACTED] se entro giugno 2025 il sig. [REDACTED] non avrà ottenuto della volumetria edilizia da realizzare sul lotto, che a quel punto resterebbe di sua proprietà (vedasi allegato 13 della relazione già deposita).

Dal portale telematico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia non risulta che vi siano state varianti sostanziali al PGT che abbiano coinvolto la porzione di terreno oggetto di stima, farà quindi fede quanto espresso nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Brescia - Settore Pianificazione Urbana del 04/03/2019

Non essendoci state variazioni urbanistiche i costi ipotizzati nella perizia precedentemente depositata non hanno subito sostanziali variazioni. Anche se i parametri di riferimento non sono fondamentalmente variati, va fatto notare che la vendita dei due mappali accorpata, presupponeva una naturale compensazione del loro valore amalgamando le peculiarità intrinseche dei mappali stessi. Scorporando ed escludendo delle porzioni dalla vendita, tali fattori potranno andare a vantaggio di uno solo dei mappali. Il mappale 153 subirà un leggero incremento nel prezzo di vendita in quanto in esso lungo il suo perimetro è già presente un cancello carraio che favorisce l'accessibilità al lotto e inoltre la vicinanza ai sottoservizi posizionati lungo la strada, favoriranno un futuro allaccio alle forniture.

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Superficie mq	€	Totale €	Quota di proprietà 1/1
1		95	153		Semin Arbor	1530	13,50	20655	20655

Il più probabile **valore in libero mercato** del mappale 153 viene di fatto quantificato in: € **20655** € diconsì Euro **ventimilaseicentocinquantacinque**.

Si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 15%**, pertanto:

€ 20.665 – (20.665 € x 0,15) = € 17.565 Valore complessivo arrotondato: € 17.500

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene quantificato in: € **17.500** diconsì Euro **diciassettemilacinquecento**.

Brescia, 10/09/2020

