

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI BRESCIA

ASTE GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare n. 647/2017 (riunita alla P.E. 116/2020)

Giudice delegato:

Dott. Andrea Giovanni Melani

Anagrafica

Creditore procedente

[REDACTED]

Esecutato

[REDACTED]

Esperto incaricato

Geom. GAMBASSA LUCIANO
Via Roma n. 1/1
CF. GMB LCN 61C08 C332J
Tel 0307040049 - Fax 0307040049
Mail :info@studiogambassa.com
Pec: luciano.gambassa@geopec.it
Iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia nr. 3382

La richiesta pervenutaci a Maggio 2023 recitava come segue:

“OSSERVAZIONI PROFESSIONISTA DELEGATO

Il sottoscritto dr. Alfonso Cuoco, iscritto al Collegio Notarile di Brescia, domiciliato ai fini della presente procedura in Brescia, Via Ugo La Malfa, 4 presso l'Associazione notarile per le procedure esecutive, visto il provvedimento del G.E. in data 09/05/2023

espone quanto segue:

con proprio ricorso ex art 591 ter cpc il sottoscritto professionista delegato sottolineava che dalla perizia in atti risultava che l'accesso ai lotti 1,2,3,4,5 potesse avvenire solo attraverso Via Romana, che risultava essere strada completamente privata e diramantesi su mappali intestati a soggetti terzi ed estranei alla procedura; con note autorizzate in data 09/05/2023 il legale del creditore precedente osservava che la circostanza andasse appurata ed approfondita presso la Conservatoria competente per verificare altresì la presenza di eventuali servitù di passaggio a carico dei mappali indicati; in pari data il G.E. assegnava pertanto al professionista delegato termine di 15 giorni per prendere posizione sul punto;

Ciò premesso

il sottoscritto Notaio delegato concorda sulla necessità di appurare la circostanza rilevata dal perito in merito al fatto che Via Romana sia strada completamente privata ed in merito all'esistenza o meno di eventuali servitù di passaggio a carico dei mappali sui quali la stessa si dirama e di proprietà di terzi; considerato tuttavia che trattasi di attività tecnica da effettuare presso la competente Conservatoria e che le suddette problematiche sono già note al Ctu in quanto dallo stesso rilevate ed affrontate in perizia, seppur poi non ulteriormente approfondite, si ritiene opportuno, e si chiede, che il G.E. Voglia convocare l'esperto estimatore già nominato affinché possa porre in essere tutti i necessari approfondimenti.”

Svolgimento dell'incarico

La ricerca è stata molto più complessa di quanto si potesse ipotizzare. Non è stato possibile infatti collegare i mappali attuali ai mappali del Cessato Catasto Terreni tramite l'Ufficio del Territorio, in quanto vi erano carenze nei documenti da consultare.

Si è, pertanto, dovuto procedere attraverso ricerche presso il Comune di Palazzolo sull'Oglio e presso l'Archivio di Stato di Brescia.

Con notevole difficoltà e con l'impegno di parecchio tempo siamo riusciti a recuperare sia il collegamento con la mappa vecchia sia il rogito notarile che sancisce la costituzione della servitù sugli originari mappali del Cessato Catasto Terreni.

Si allegano pertanto i seguenti documenti/copie:

- Estratto mappa Wegis del Catasto Terreni;
- Estratto mappa Levata del 1961 del Nuovo Catasto Terreni revisionato;
- Estratto mappa anno 1940 del Cessato Catasto Terreni;
- Copia Atto Notaio A. [REDACTED] nn. 2955/2388 racc./rep. del 21/03/1954, registrato a Bergamo il 30/03/1954 al n. 2458 che costituisce la servitù di accesso a favore dei mappali oggetto della presente esecuzione.

Geom. Luciano Gambassa

Firmato digitalmente

Data: 29/08/2023

Geom. Luciano Gambassa – Via Roma n. 1/1 – 25030 Castrezzato (BS)
Tel./Fax 0307040049 – mail: info@studiogambassa.com

Pagina 2 di 2