

Ing. Amerigo Berto
Via Solferino e San Martino, 21
46100 – MANTOVA
Tel e Fax 0376/366832
e-MAIL amerigoberto@gmail.com

Mantova, 06.08.2024

OGGETTO: Tribunale di Mantova – Esecuzione Immobiliare n° 100/2023
INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA

Con la presente per rispondere al quesito n° 17 che si riporta per intero:

17) ad accertare se gli immobili risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche e ciò ai fini di cui all'art. 1 co. 376 e 377 della legge n. 178/2020; in tal caso l'esperto dovrà evidenziare:

- 1) gli elementi oggettivi da cui desumere l'applicabilità della normativa di cui all'art. 1 co. 376, 377 e 378 della legge 178/2020;*
- 2) la indicazione della natura del diritto di proprietà superficaria dell'immobile pignorato e gli obblighi assunti dal concessionario (per sé e i suoi aventi causa) sia in sede di stipula della convenzione con il Comune in cui è ubicato l'immobile in questione sia con l'atto trascritto a favore dell'ente erogatore del finanziamento per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare;*
- 3) la determinazione del prezzo di vendita tenendo conto dell'esistenza di tali vincoli tra cui anche il c.d. prezzo massimo di cessione e, quindi, operando in relazione ad esso, la decurtazione corrispondente al costo di affrancazione.*

Per quanto concerne il punto 1) del quesito la risposta è affermativa in quanto sussistono gli elementi oggetti per l'applicabilità dei 3 commi della L. 178/2020 in quanto gli immobili in oggetto sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sono stati finanziati con risorse pubbliche.

Per quanto concerne il punto 2) del quesito: premesso che il “bene” in esecuzione è riferito al solo diritto di superficie, per quanto riguarda la richiesta di indicare la natura del diritto di proprietà superficario unitamente alla presente si allega la convenzione trascritta.

Per quanto concerne il punto 3) del quesito si segnala che:

- il costo di affrancazione al 31.12.2023 è stimato in 3.213,00 €
- Il prezzo massimo di vendita è pari a 65.399,56 € (vedi allegato)

Da quanto sopra si evince che il valore del bene aggiornato al 06.08.2024 è pari a 65.399,56-3.213,00 = 62.186,56 € che arrotondato per difetto risulta **62.000,00 €**.

Con la presente si aggiorna il valore di stima in 62.000,00 € sostituendo il valore precedentemente indicato in 85.000,00 € con perizia del 29.01.2024.

Distinti saluti
Ing. Amerigo Berto

