

TRIBUNALE DI MANTOVA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 179/19

Promossa da:

*** OMISSIS ***

Contro:

*** OMISSIS ***

Al Giudice Dott. Mauro Pietro Bernardi

La sottoscritta Arch. Maria Conte, nata a Mantova il 29/11/1981, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Mantova al n. 659 sez. A e a quello degli esperti Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Mantova, nominata perito stimatore d'ufficio nel procedimento sopra menzionato, con riferimento a quanto disposto dal GE in data 01.10.2024 *"incarica l'esperto stimatore di effettuare un aggiornamento della perizia di stima degli immobili oggetto di esecuzione con specifico riferimento alla sola quota di un mezzo del diritto di usufrutto spettante a *** OMISSIS ***"*

PREMESSO CHE

-i beni oggetto dell'esecuzione risultano essere:

Catasto Fabbricati del Comune di Castel Goffredo

FG10, part. 666, sub 1, cat A/2 (id. in perizia: BENE 1)

FG10, part. 666, sub 5, cat C/6 (id. in perizia: BENE 2)

-con atto di trasferimento immobiliare nell'ambito del Procedimento di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento "Liquidazione del Patrimonio" ex art. 14 ter e seguenti della Legge n. 3 del 27.01.2012 le quote di ½ della piena proprietà e di ½ della nuda proprietà dei beni sopraindicati sono state vendute (**atto not. Marco Massa, del 14.10.2024 n.ro 4751 di rep, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 24.10.2024 5112 rg 3592 rp**) (cfr ALLEGATO 01 e 02-visure storiche)

si procede ad effettuare l'aggiornamento richiesto:

1) esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, viene aggiornato il valore di stima degli immobili oggetto di esecuzione sulla base dei dati metrici e delle risultanze degli accertamenti come riportati in perizia secondo la seguente tabella:

	Superficie convenzionale	Valore unitario aggiornato	Valore complessivo
Bene N° 1	156,90 mq	1.150,00 €/mq	180.435,00 €
Bene N° 2	10,00 mq	1.150,00 €/mq	11.500,00 €
Valore di stima aggiornato dei beni oggetto di esecuzione:			191.935,00 €

2) applicati i relativi deprezzamenti (Rischio assunto per mancata garanzia 15,00 %, Oneri di regolarizzazione urbanistica 6000,00 €, Stato di possesso 10,00 %) viene desunto il valore finale di stima aggiornato pari a 137.951,25 €;

3) individuata la fascia di età dell'usufruttuario che risulta nato il 18/08/1975, si individuano coefficiente/valori%:

da 46 a 50 anni, coefficiente 30, valore % usufrutto: 75 , valore % nuda proprietà: 25

si stima il valore della sola quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di usufrutto di *OMISSIS* in Euro 51.700,00.

Con ossequio,

l'Esperto
Dott. Arch. Maria Conte
Mantova, 25/11/2024

ALLEGATI:

ALLEGATO 01 e 02: visure storiche dei beni aggiornate a novembre 2024