

TRIBUNALE DI AREZZO

RUOLO GENERALE N°71/2022

Giudice dell'esecuzione: _____

Esecuzione Immobiliare - Valutazione di stima beni pignorati
Aggiornamento valore immobile a seguito di riunione d'usufrutto

Il sottoscritto Geom. Emiliano Lucherini iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo con il n°1347 e con studio in Pontassieve, Via Guido Reni n°12/c è stato nominato con Decreto del Giudice _____ Consulente Tecnico d'Ufficio dell'Esecuzione Immobiliare di cui al Ruolo Generale n°71/2022 promossa dalla - C.F. e P.IV/ _____ (parte attrice) contro _____ I155D (parte convenuta).

A seguito del decreto di nomina, il sottoscritto in data 05 settembre 2022 accettava l'incarico e prestava il giuramento prescritto dall'art. 569 c.p.c. accettando conseguentemente l'incarico affidato dal Giudice con il quale gli venivano sottoposti i quesiti necessari alla vendita giudiziale dei beni pignorati.

In data 05 marzo 2024 il G.E. disponeva che il sottoscritto depositasse integrazione peritale nel termine di 60 giorni, con stima del bene per l'intero diritto di proprietà.

Aggiornamento valore immobile a seguito di riunione d'usufrutto

Premesso che l'esecutata, _____ alla data del deposito della perizia originaria era nuda proprietaria dei beni oggetto di pignoramento e che a seguito del decesso

Pagina 1 di 3



**STUDIO TECNICO
LUCHERINI E PAPINI
Associati**

dell'usufruttuario, _____, avvenuto in data 11 gennaio 2023 (come da certificato di morte già agli atti di questa esecuzione immobiliare), è divenuta piena proprietaria dei beni de quo.

Premesso altresì, che la _____, _____, data 14/11/2023 con protocollo n°AR0066880, ha presentato pratica catastale per Riunione di usufrutto presso Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo - Territorio Servizi Catastali e che pertanto si allega alla presente integrazione, Visura catastale nominativa aggiornata.

Preso atto che il G.E., a seguito di quanto sopra premesso, mi ha chiesto di aggiornare il valore di stima dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, ecco quanto il sottoscritto è in grado di indicare.

STATO DI POSSESSO (Capitolo 4 della perizia originaria)

Tutti i riferimenti alla _____, _____, indicata come "nuda proprietaria" nella perizia originaria, a seguito del decesso dell'usufruttuario, _____, devono intendersi cassati, in quanto la _____ diviene ad oggi piena proprietaria di quanto in perizia descritto. La riduzione del 10% del valore base dell'immobile, esplicitata in questo capitolo della perizia originaria e calcolata sulla base dell'età dell'usufruttuario, non deve essere più applicata.

QUOTA DI PIGNORAMENTO DELL'IMMOBILE (Capitolo 8 della perizia originaria)

La quota di pignoramento dell'immobile diviene totale per l'intera proprietà e non come riportato nella perizia originaria, solo per la nuda proprietà.

VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE (Capitolo 9 della perizia originaria)

Nella stima dell'immobile ho esplicitato tra le riduzioni di valore, la somma di €17.794,80 relativa alla riduzione del 10% del Valore commerciale base dell'immobile (€177.948,00),



**STUDIO TECNICO
LUCHERINI E PAPINI**
Associati

riconducibile al diritto di usufrutto esistente sui beni oggetto di pignoramento alla data del deposito della perizia originaria e che non deve più essere applicata.

Alla luce di quanto sopra il totale dei costi e delle riduzioni di stima indicati in perizia diviene €.19.500,00, che sottratti al valore commerciale complessivo dei beni oggetto di pignoramento, portano ad ottenere un valore di mercato di €.158.448,00; esso dovrà essere ulteriormente decurtato del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, riducendolo a €.134.680,80. Pertanto il più probabile prezzo finale di vendita dei beni soggetti ad esecuzione immobiliare, ritenuti liberi da occupazioni, vizi e servitù ascende a:

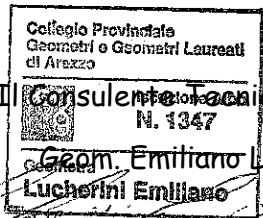
€.135.000,00 (dicesi Euro centotrentacinquemila/00)

ALLEGATO

- Visura catastale a n°

Alla luce di quanto sopra esposto ritengo di aver ottemperato a quanto richiestomi dal G.E. in data 05 marzo 2024.

Ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e colgo l'occasione per porgere i miei più Distinti Saluti


Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Emiliano Lucherini
Emiliano Lucherini

Pontassieve, lì 30 aprile 2024

