

TRIBUNALE DI MANTOVA

Giudice DOTT. ANDREA GIBELLI

Esecuzione Immobiliare N° 148/2022

promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA CON MANDATARIA IQERA ITALIA SPA

C/


OGGETTO: Integrazione della relazione di stima richiesta dal Giudice Andrea Gibelli in data 02/03/2023 a seguito di istanza di differimento depositata nell'interesse di AMCO.

DATI RIPORTATI NELLA PERIZIA DI STIMA DATATA 24/02/2023

Lotto 1 (Bene 1 + Bene 2) - Villa singola con annesse autorimessa ed area cortiva

INFORMAZIONI SUL CONTRATTO

Data di registrazione contratto: 22/01/2019 (antecedente al pignoramento)

Data di scadenza contratto: 15/01/2039

CANONI DI LOCAZIONE

Locazione mensile da contratto: € 500,00

Lotto 2 (Bene 3) – Terreno agricolo coltivato a vivaio

INFORMAZIONI SUL CONTRATTO

Data di registrazione contratto: 08/04/2019 (antecedente al pignoramento)

Data di scadenza contratto: 10/03/2027

CANONI DI LOCAZIONE

Locazione annua da contratto: € 350,00



INTEGRAZIONI DEL 28/03/2023

Lotto 1 (Bene 1 + Bene 2) - Villa singola con annessa autorimessa ed area cortiva

Il calcolo del canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici nette dei locali e relative pertinenze opportunamente ragguagliate) e nel valutare gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Per calcolare il valore si è proceduto alla ricerca delle quotazioni locative, assumendo informazioni da professionisti nel settore immobiliare operanti principalmente sul territorio di Acquanegra Sul Chiese e dintorni per i locali ad uso residenziale, che presentano le medesime caratteristiche sia di tipologia che di ubicazione dei beni in oggetto.

A seguito di quanto sopra riportato, il sottoscritto CTU ritiene CONGRUO il canone mensile riportato nel contratto di locazione pari a **500,00 €/mensili**.

Lotto 2 (Bene 3) – Terreno agricolo coltivato a vivaio

Il calcolo del canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superficie netta del terreno di Ha 0.44.10 pari a biolche mantovane 1,40) e nel valutare gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Per calcolare il valore si è proceduto alla ricerca delle quotazioni locative, assumendo informazioni sia da professionisti nel settore immobiliare che da dottori agronomi operanti principalmente sul territorio di Acquanegra Sul Chiese e dintorni, per immobili che presentano le medesime caratteristiche sia di tipologia che di ubicazione del bene in oggetto.

A seguito di quanto sopra riportato, il sottoscritto CTU ritiene CONGRUO il canone pari a **910,00 €/annui** (€ 650,00 alla b.m.) in contrasto con il canone annuo di € 350,00 riportato nel contratto di locazione (€ 250,00 alla b.m.). Si precisa che il canone di affitto pattuito nel contratto (€ 350,00 annui) è inferiore OLTRE IL TERZO del canone congruo quantificato in € 910,00.

Barbasso di Roncoferraro (Mn), 28/03/2023

II C.T.U.

Geom. Antonio Borini

