

INTEGRAZIONE- ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2022
IN FORMA ANONIMA

TRIBUNALE DI AREZZO

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 26/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE:

RETTIFICA DEL VALORE DEL PREZZO A BASE D'ASTA



Promossa da: **XXXXXX XXXXX**

Nei confronti di: **XXXXXX XXXXXX**

Giudice
dell'Esecuzione:

Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

Arezzo, 07 febbraio 2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il tecnico
Arch. Paola Casi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Professionale Dott. Arch. Paola Casi
Via Francesco petrarca, 28-52100 Arezzo P.IVA 01599190517
C.F. CSAPLA67P60A3900
E-mail arc.paola.caso@gmail.com
paola.casi@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INTEGRAZIONE- ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2022
IN FORMA ANONIMA**ELENCO ALLEGATI**

ALL. 1 Istanza del Delegato alla vendita in merito all'individuazione del prezzo a base d'asta completa di visto e disposizione del G.E.

PREMESSA

- Con istanza 31/01/2024 il Delegato alla vendita Avv. XXX XXXX, esponeva al Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione le proprie osservazioni in merito ai costi detratti dal valore di mercato e riportati nell'elaborato peritale depositato dal CTU, chiedendo una rettifica del prezzo a base d'asta.
- In data 01/02/2024 il G.E. accoglieva l'istanza del Delegato alla vendita e disponeva che il CTU effettuasse una rettifica alla perizia relativamente al valore del prezzo a base d'asta previo stralcio dei costi relativi alla cancellazione dei gravami e alla mancata rispondenza degli impianti.

RETTIFICA DEL VALORE A BASE D'ASTA

La sottoscritta con la presente procede a rettificare il valore a base d'asta come indicato nelle disposizioni del G.E.

In riferimento all'Elaborato Peritale depositato, le presenti modifiche si collocano nell'ultima parte di risposta al quesito n° 17 (editato a pag 22-23-Elaborato Peritale).

In particolare viene confermata la valutazione del valore di mercato del lotto già precedentemente individuata alla quale saranno detratti solo i costi relativi alla correzione catastale e all'intervento di manutenzione localizzato.

Valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto:

- Superficie commerciale totale = 83,05mq
- Valore di mercato desunto da fonte OMI riferito al 1° semestre 2023 allineato al prezzo di vendita di immobili analoghi nella stessa zona = 800,00€/mq
- **Valore di mercato del lotto (mq. 83,05 x €/mq 800,00) = € 66.440,00**

Dal valore di mercato così individuato sarà detratta l'incidenza 15% per l'assenza delle garanzie per vizi del bene venduto oltre alle spese necessarie per la regolarizzazione



INTEGRAZIONE- ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2022
IN FORMA ANONIMA

catastale e per l'intervento localizzato di manutenzione della copertura.

Valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto ridotta del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto

$(66.440,000\text{€} - 15\%) = \text{€} 56.474,00$ valore di mercato del lotto ridotto del 15%.

Costi a detrarre:

- Incidenza dei costi per aggiornamento-correzione catastale per errata attribuzione di subalterno€ 550,00
- Incidenza costi per intervento di manutenzione localizzata della copertura€ 2.500,00

Prezzo a base d'asta:

Il prezzo a base d'asta si calcola per differenza tra il valore di mercato ridotto del 15% per assenza di garanzia del bene venduto, e i costi da detrarre:

$(56.474,00\text{€} - 550,00\text{€} - 2.500,00\text{€}) \dots\dots\dots \text{€} 53.424,00$

arrotondato a **€ 53.400,00 (cinquantatremilaquattrocento/00 Euro) che rappresenta il prezzo base d'asta da inserire nell'emanando bando di vendita (lotto unico).**

La presente relazione si compone di:

- n. 3 pagine dattiloscritte;
- n. 1 allegati;

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi.

Arezzo, 07 febbraio 2023

Il Tecnico
Arch. Paola Casi



Studio Professionale Dott. Arch. Paola Casi
Via Francesco petrarca, 28-52100 Arezzo P.IVA 01599190517
C.F. CSAPLA67P60A3900
E-mail arc.paola.caso@gmail.com
paola.casi@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

