

Integrazione

La sottoscritta geometra Miria Bianchi, tecnico libero professionista, con studio in Arezzo Via XXV Aprile 6, nominato C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare n. 30/2022 ed incaricata Esperto Stimatore dell'immobile oggetto della suddetta procedura, redige quanto di seguito:

in data 10/06/2024 il GE Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione dispone nei confronti della sottoscritta *“effettui sopralluogo nel termine di 30 gg, depositando relazione descrittiva delle criticità segnalate dal custode, indicando altresì gli eventuali interventi indifferibili ed urgenti da porre in essere per evitare pericoli di crolli e/o danni a cose e/o persone con allegati tre preventivi di spesa, specificando infine se il mutato stato dei luoghi incide sul valore del bene”*

Risposta al quesito

In data 17/06/2024 la sottoscritta alla presenza del custode ha effettuato sopralluogo in sito, verificando il peggioramento dello stato dei lucernari rispetto alla precedente visita, pertanto, la sottoscritta ritiene indispensabile e urgente la manutenzione straordinaria dei lucernari onde evitare che le infiltrazioni meteoriche provochino danni alle cose e alle strumentazioni elettroniche sottostanti di proprietà della ditta attualmente operante nei locali sottostanti.

Per completezza di risposta sono state contattate tre diverse aziende che si occupano della manutenzione di tali strutture, le ditte interpellate hanno visionato i luoghi e formulato il loro preventivo per la sostituzione dei lucernari, di seguito riporto i nominativi delle ditte con gli importi forniti al netto dell'iva di legge:

- euro 6.940,00 + iva
- euro 6.500,00 + iva



- euro 8.000,00 + iva

L'intervento di manutenzione straordinaria sopra descritto attua di fatto una miglioria strutturale che implica un maggior valore dell'edificio rispetto alla precedente valutazione depositata.

Si riformula di seguito il valore dell'immobile e alla luce di quanto previsto sopra, ovvero attuando le migliorie ora necessarie, la sottoscritta ritiene che per i motivi sopra esposti il valore unitario dell'immobile a seguito delle migliorie apportate si attesti in euro a mq 640,00 e quindi:
€/mq 640,00 x mq 270,00 = 172.800,00 euro

Abbattimento forfettario

Trattandosi di vendita coattiva, al valore della piena proprietà libera da vincoli determinato in euro 172.800,00 ritengo applico l'abbattimento forfettario pari al 10%
€172.800,00 - 10% = 155.520,00 euro

Al valore sopra indicato dovranno essere considerati e detratti gli importi per la demolizione, le spese condominiali e lo svincolo e le spese per la cancellazione delle formalità:

- L'importo per la demolizione e ripristino del deposito/ripostiglio euro 1.000,00
- Le spese condominiali insolute euro 3.377,66
- L'importo da versare al Comune di Arezzo per lo svincolo euro 11.223,84
- L'importo pari a circa euro 1.200,00 per la cancellazione delle formalità (importo non considerato erroneamente nella precedente perizia)

Pertanto, in risposta al quesito postomi dal G.E., il valore riformulato a seguito dell'intervento sopradetto, applicando l'abbattimento forfettario e decurtando le spese sopra elencate:

155.520,00-1000,00-3377,66-11223,84-1.200,00 = Euro138.718,5 cifra arrotondata ad euro **140.000,00 (centotrentamila/00)** poiché l'importo per lo svincolo ad oggi risulterebbe ridotto rispetto alla precedente valutazione.

In fede

Arezzo lì, 13 agosto 2024

IL C.T.U

Geometra Miria Bianchi

Allegati:

- Preventivi



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

Firmato Da: BIANCHI MIRIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ffac1efb5818100f0a479266e4784cd





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

Firmato Da: BIANCHI MIRIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ffac1efb5818100f0a479266e4784cd





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

Firmato Da: BIANCHI MIRIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ffac1efb5818100f0a479266e4784cd





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

Firmato Da: BIANCHI MIRIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ffac1efb5818100f0a479266e4784cd

