

INTEGRAZIONE- ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2022  
IN FORMA ANONIMA

**TRIBUNALE DI AREZZO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
**n. 26/2022**

**INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE:**

**RETTIFICA DEL VALORE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**



Promossa da:                    **XXXXX XXXXX**

Nei confronti di:                **XXXXX XXXXXX**

Giudice  
dell'Esecuzione:                **Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione**

**Arezzo, 07 febbraio 2024**

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](mailto:arc.paola.caso@gmail.com)  
[paola.casi@archiworldpec.it](mailto:paola.casi@archiworldpec.it)



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

