

PREMESSA

La sottoscritta arch. Michela Maurri con studio in via Marzia, 52 Montevarchi (AR), iscritta all'Ordine degli Architetti di Arezzo con il n. 562, già nominata estimatore con provvedimento del Giudice Esecutore datato 9-10-2023, al termine delle operazioni, in data 12-11-2024 trasmetteva alla Cancelleria la consulenza.

RICHIESTA DI RIDETERMINARE IL VALORE DI VENDITA

A seguito di verifica degli atti nel fascicolo della procedura ed in particolare della perizia estimativa il Giudice Esecutore, su istanza dell'Avv. Marika Micheli, con comunicazione del 15-05-2025, dispone di rideterminare il valore di mercato del lotto di vendita, evidenziando che *individuato il valore di mercato del lotto in € 45.963,75 al netto degli oneri per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, sono stati effettuati adeguamenti e correzioni non conformi con quanto disposto sul punto nel provvedimento di nomina.*

VALUTAZIONE

Al Lotto 1 l'esperto ha attribuito il valore di €. 45.963,75 già detratta la somma di €. 3.000,00 dei costi di regolarizzazione per la non conformità edilizia.

Al valore di €. 45.963,75 viene applicata una riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Invero le spese condominiali, insolute, stimate € 16.810,46 dall'estratto conto in data 31-12-2023 del condominio Tramarino a carico di LANDI F E G S.R.L., non vengono detratte dal prezzo di vendita come le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni.

 Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 45.963,75

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:
 € 6.894,56

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 39.069,19**

 Considerato che il valore attribuito nella consulenza datata 12-11-2024 era di €. 26.257,10 con la valutazione rivista, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute, ne consegue che il VALORE del LOTTO 1 risulta di **€ 39.069,19 (trentanovemilasesantanove/19)**.

Con ciò il perito ritiene di aver dato risposta alla richiesta formula.

Montevarchi, 3 giugno 2025

Il Perito Estimatore
 arch. Michela Maurri

