

Tribunale di Asti  
Esecuzione Immobiliare n. 155/2022

NOTE SOSTITUTIVE  
INTEGRAZIONE a relazione del 16/11/2023



Il sottoscritto Arch. Capusso Stefano, con studio in via Fontana n. 19 ad Asti, in qualità di CTU incaricato relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 155/2022, in merito alla precedente relazione del 16/11/2023, specifica volontariamente quanto segue:

A) Per quanto concerne i punti 7) e 8), il valore quantificato in € 420.000 (Lotto 1) è comprensivo della "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto" e dell'"eventuale incidenza, sul valore del Lotto 1, della servitù sotterranea di acquedotto pubblico gravante sul terreno di pertinenza del fabbricato". Lo scrivente reputa che i beni, privi di vizi di cui sopra, possano avere una valutazione complessiva ipotetica pari a € 440.000. Questa base di partenza è stata decurtata di un 2% per ciascun punto. Pertanto, tenuto conto dei ragionamenti sopra riportati, si avrà:

€ 440.000 - (2+2)% = € 422.400 (pari a € 420.000 per arrotondamento);

B) all'interno del punto 5) del precedente elaborato, lo scrivente, inoltre, faceva riferimento alla spesa che il futuro ipotetico acquirente dovrà sostenere per la regolarizzazione dei beni (Lotto 1), sotto il profilo urbanistico. Veniva quantificato un costo di € 6.000, da decurtare dall'importo sopracitato di € 420.000.

Alla luce di quanto sopra descritto la valutazione onnicomprensiva sarà, quindi, di:

€ 420.000 - € 6.000 = € 414.000

Pertanto, in rettifica a quanto indicato a pag. 28 della perizia datata 07/07/2023, si precisa che il valore di stima del Lotto 1 è pari ad **€ 414.000,00** (diconsi euro quattrocentoquattordicimila)



Asti, li 29/11/2023

Il CTU

Arch. Capusso Stefano



via Fontana n.19 - 14100 Asti

tel. 0141 231465 - cell. 333 2391097 - m@it: capussoperizie@gmail.com

c.f. CPS SFN 80C23 A479Q - p.iva 00260418884

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

