

E-mail: [REDACTED] • PEC [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# TRIBUNALE DI PAVIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Numero di ruolo generale: **RGE 446/2022**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esecuzione Immobiliare** promossa da:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## INTEGRAZIONE DI PERIZIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

04.10.2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\*

ASTE **LOTTO N. 3**  
GIUDIZIARIE®

Con riferimento a detto bene, nel confermare che negli accessi eseguiti presso il Comune non sono state acquisite pratiche afferente la demolizione dell'edificio o l'eventuale presentazione di pratiche volte alla demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, si ritiene di dover segnalare l'esistenza presso l'archivio comunale dei seguenti due titoli :

-DIA prot. 948 dell'11 Febbraio 2003 presentata da [REDACTED] per lavori di ristrutturazione con formazione di solai e relative pavimentazioni, scrostamento di intonaci e rifacimento, parziali demolizioni interne e formazione di nuovi tavolati, formazione di tetto con isolamento sottotetto, copertura con tegole a canale, ristrutturazione e formazione di nuovi servizi e nuovo collegamento rete scarichi alla rete esistente già collegate alla fognatura comunale. Formazione di locale box (vedasi pag. 2 DIA);

-DIA prot. 3539 del 03 Agosto 2007 presentata da [REDACTED] per opere di completamento DIA n. 948 dell'11.02.2003.

I moduli DIA e relazioni tecniche di asseverazione costituiscono l'allegato n. 2 alla presente integrazione.

Ciò detto, alla data del sopralluogo, si conferma che il bene risulta essere stato demolito.

Posto che l'ultima DIA è del 2007 ed il fabbricato è stato demolito, si ritiene che detta DIA sia da ritenere ampiamente decaduta.

Per il resto, si conferma quanto detto nell'originario elaborato.

### Sulla valutazione del lotto 3

Come spiegato nell'originario elaborato peritale, il C.T.U. ha applicato una valutazione di €/mq. 30,00 in ragione delle problematiche sulle distanze dai confini (e di quelle possibili fra pareti finestrate).

Qualora dette problematiche potessero essere superate da un futuro acquirente per accordi con i confinanti (quanto alle distanze dai confini) o qualora un futuro acquirente possa essere un confinante, con possibile decadenza del vincolo (quindi nel caso di ipotetico pieno sfruttamento edificatorio) o ancora qualora fosse ipoteticamente possibile il trasferimento della volumetria su altri lotti/beni di un futuro acquirente, il valore unitario del terreno, secondo le fonti citate nell'elaborato, sarebbe da intendere pari a €/mq. 50,00 (vedasi fonte citate nell'elaborato)

Valore lotto : € 50,00 x 599,00 = € 29.950,00

### Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore 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

29.950,00 € x 15%

4.492,50 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale (mapp. 205-337)

A corpo

2.000,00 €

**TOTALE LOTTO UNICO SENZA RIDUZIONE DEL 15% PER  
DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 27.950,00 €**

**TOTALE LOTTO UNICO CON RIDUZIONE DEL 15% PER  
DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI, ECC.: 23.457,50 €**

Il C.T.U. nel proprio elaborato originario ha inteso preferibile proporre la valutazione più prudentiale.

Ritenendo di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, si rimane a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti.

Con osservanza.

Geom. Claudio Giol

Pavia, li 04.10.2023.

## Allegati

- All. 1 - copia relazione con cancellazioni per la privacy;
- All. 2 - stralcio DIA 948/2003 e 3539/2007