

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 726/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Marianna Galioto**

Custode: **avv. Alfonso Martucci**

RELAZIONE DI STIMA

Aggiornata al 29/02/2024

LOTTO 2: unità immobiliare in Inzago (MI)



Vicolo G. Pastore, 5

INDICE SINTETICO

Dati Catastali**Corpo A**

Beni in: Inzago (MI) vicolo G. Pastore n. 5

Categoria: D7 [Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni]

Dati Catastali: foglio 15, particella 175, senza subalterno

Corpo B

Beni in: Inzago (MI) vicolo G. Pastore

Categoria: Terreno

Dati Catastali: foglio 15, particella 181

Corpo C

Beni in: Inzago (MI) vicolo G. pastore

Categoria: Terreno

Dati Catastali: foglio 15, particella 182

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato con titolo

Corpo B: al sopralluogo utilizzato come parcheggio

Corpo C: al sopralluogo utilizzato come strada

Contratti di locazione in essere

Si

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni**Corpo A**

Piena proprietà: € 370.000,00

Occupato € 296.000,00

Corpo B e C

Piena proprietà: € 0,00

SOMMARIO

INDICE SINTETICO	1
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI	5
3. STATO OCCUPATIVO.....	6
4. PROVENIENZA	7
5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	7
6. CONDOMINIO	9
7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.....	9
8. CONSISTENZA	12
9. STIMA	12
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE	15
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	15
12. CRITICITA' DA SEGNALARE	15
13. ALLEGATI.....	16

LOTTO 001
(Laboratorio industriale+ terreni)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Inzago (MI) vicolo G. Pastore n. 5, laboratorio industriale posto ai piano terra con pertinenziale giardino, composto da ufficio modelli, sala prove, ufficio, locale impianti, laboratorio e soppalco.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Omissis nato Omissis CF: Omissis.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Inzago (MI) come segue: (all. 1)

Intestati:

Omissis Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 15 part. 175 senza subalterno**

foglio 15 part. 175 ente urbano are 15,50

dati classamento: Categoria D7, Classe 3, rendita € 3.370,00.

Indirizzo: Vicolo G. Pastore n. 5

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 04/05/2022 Pratica n. MI0164062 in atti dal 04/05/2022 variazione di classamento (n. 164062.1/2022);
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 12/05/2021 Pratica n. MI0136979 in atti dal 12/05/2021 diversa distribuzione degli spazi interni (n.44772.1/2021);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 03/06/2013 Pratica n. MI0283970 in atti dal 03/06/2013 variazione di toponomastica (n. 46270.1/2013);
- Variazione toponomastica del 12/08/2011 Pratica n. MI0735854 in atti dal 12/08/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 182354.1/2011);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Classamento del 14/07/1981 in atti dal 31/08/1999 FIN 9899 (n. 84695.1/1981);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze

In un sol corpo e in contorno: altre unità immobiliare su due lati, mappale 181, vicolo Pastore; altre unità immobiliari su due lati.

Nota

Nella visura storica del terreno si segnala l'assenza di alcuni passaggi nell'intestazione.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Inzago (MI) vicolo G. Pastore, terreno.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Omissis nato a Omissis CF: Omissis.

1.3 Identificati al catasto Terreni del Comune di Inzago (MI) come segue: (all.2)

Intestati:

Omissis Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 15 part. 181**

dati classamento: Prato irriguo, Classe 1, ettari 0.08.00, reddito dominicale € 7,44, reddito agrario € 5,78.

Indirizzo: Vicolo G. Pastore

Dati derivanti da:

- Frazionamento in atti dal 11/11/1981 (n. 180).

1.4 Coerenze

In un sol colpo e in contorno: mappale 180 e 79 su due lati, mappale 238 su due lati e 204, 182 e 175 su due lati.

Nota

Nella visura storica del terreno si segnala l'assenza di alcuni passaggi nell'intestazione.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

CORPO: C

1.2. Descrizione del bene

In Comune di Inzago (MI) viale IV Novembre n. 31, terreno.

1.3 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Omissis nato Omissis CF: Omissis.

1.3 Identificati al catasto Terreni del Comune di Inzago (MI) come segue: (all.2)

Intestati:

Omissis Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 15 part. 182**

dati classamento: Seminativo Irriguo, classe 2, ettari 0.06.50, reddito dominicale € 4,03, reddito agrario € 5,04.

Indirizzo: Vicolo G. Pastore

Dati derivanti da:

- Frazionamento in atti dal 11/11/1981 (n. 180).

1.4 Coerenze

In un sol colpo e in contorno: mappale 80 e 175, mappale 181, 204 e 252, mappale 179.

Nota

Nella visura storica del terreno si segnala l'assenza di alcuni passaggi nell'intestazione.

1.6 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Inzago (MI)

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: Mista

Tipologia prevalente: capannoni industriali

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: il collegamento con i mezzi pubblici è garantito dalla linea verde della metropolitana fermata Gessate e dalle linee Z309 e Z405 e dal treno S5.

Collegamento alla rete stradale e autostradale: autostrada A4/E64, A50/E35, A58, SP 103, SP 11.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare ad uso laboratorio industriale, su vicolo G. Pastore da dove si accede all'immobile tramite un cancello pedonale e un cancello carraio, con annesso giardino.

Le strutture dell'edificio sono in c.a., con tamponamenti in laterizio, copertura a falda, in buono stato manutentivo.

Le facciate sono intonacate e presentano finiture molto semplici con finestre continue a nastro, sono in buone condizioni di manutenzione.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: cancello in ferro di colore marrone;

- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali esterne: Buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Unità immobiliare ad uso laboratorio industriale costituita da ufficio modelli, sala prove, ufficio, locale impianti, laboratorio, soppalco, area pertinenziale a giardino

L'esposizione dell'immobile è su quattro fronti, verso il portico e il giardino.

L'impianto di riscaldamento è autonomo.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali sono ottime.

Nota

Si segnala che l'immobile è stato ristrutturato, ed è utilizzato, insieme ad un altro immobile di altra proprietà non interessato da questa procedura.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

CORPO A:

Laboratorio (all.4):

- esposizione: biesposta;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: sopraelevati;
- infissi esterni: in alluminio con vetro camera;
- porta d'accesso: in alluminio;
- porte interne: in legno a battente;
- scala interna: a rampa singola in metallo;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con caldaia posizionata nel locale impianti;
- impianto di condizionamento: presente;
- condizioni generali dell'immobile: in ordine.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 06/11/2023 con il custode giudiziario, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rinvenuto che l'immobile era occupato con titolo. Si rimanda alla relazione del custode.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all.6)

Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa.

Atto registrato presso l'Ufficio UT di Treviglio il 16/09/1997 al n. 3176 serie 3, stipulato il 01/09/1997, contratto oggetto di proroga fino al 31/08/2027. Addendum al contratto di locazione. Canone euro 26.000,00.

Nell'addendum al contratto di locazione è riportato: "In data 01/09/1997 il sig. Omissis (Codice Fiscale Omissis) e la società Omissis (Codice Fiscale omissis) hanno stipulato il contratto in oggetto (a seguire "Contratto");

il Contratto si è tacitamente rinnovato negli anni e, a seguito dell'ultima proroga, la sua scadenza è ora fissata per il 31/08/2027;

il sig. Omissis, figlio del sig. Omissis, è subentrato nel Contratto in qualità di locatore in data 09/10/2020, a seguito della morte del padre;

la società Omissis (Codice Fiscale Omissis, Partita IVA di gruppo omissis) è subentrata ad Omissis, in veste del conduttore del contratto, a seguito delle vicende societarie.

(all.7; all.8).

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Omissis Proprietà 1/1

In forza atto di successione in morte di Omissis nato il Omissis (MI) C.F.: Omissis, deceduto il omissis, trascritto a Milano 2 in data 22/07/2021 ai nn. 109721/74814.

A/c Omissis

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio l'immobile era di proprietà del signor Omissis nato a Omissis (MI) in data omissis C.F.: omissis con atto di acquisto a rogito Notaio Giuliani Alessandro in data 17/05/1980 rep nn.34389/7544, trascritto a Milano 2 in data 06/06/1980 ai nn. 32964/26800.

Riferito limitatamente alla particella 175, 181, 182

- In data omissis decedeva il sig. Omissis, accettazione tacita di eredità Notaio Fabiano Pietro di Sesto San Giovanni (MI) rep. 33204/15686 in data 05/05/2022 trascritta a Milano 2 in data 18/05/2022 ai nn.70680/47713, a favore del sig. Omissis.

Osservazioni

Nessuna

(all.8)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Barbagallo Notaio in Palermo (PA) alla data del 17/08/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 23/10/2023 e 08/01/2024 si evince **(all.9):**

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziaria iscritta il 05/05/2023 ai nn. 60924/10143

Grava sui beni oggetto di procedura

Ipoteca giudiziaria iscritta il 08/06/2023 ai nn. 78682/13255

Grava sui beni oggetto di procedura

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 19/07/2023 rep. 18656 trascritto il 28/07/2023 ai nn.108079/76102

Grava sui beni oggetto di procedura

- **Altre trascrizioni**

Atto tra vivi – destinazione per fini meritevoli di tutela del 10/08/2022 rep. 448/288 trascritto il 11/08/2022 ai nn.124179/83998.

Grava sul bene particella 175

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

6.1. Spese di gestione condominiale

Nessuna

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Inzago (MI) in Ambiti della Città Consolidata dei beni e dei servizi (produttivi – commerciali), e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Vincoli Paesistici: Bellezze d'insieme ex D. Lgs. 490/99 art.149 (ex L.1497); Fascia di rispetto del reticolo idrografico Principale - 10 metri (Ai sensi del R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904, D.G.R. 25/01/2002, n. 7/7868 e D.G.R. 01/08/2003, n. 7/13950).

Precisazioni

Per quanto riguarda i due terreni particella 181 e particella 182 il Comune di Inzago ha comunicato alla scrivente attraverso il Certificato di destinazione Urbanistica: “Richiamata attestazione afferente le aree di cui al foglio 15 particelle 181-182 (prof.11292 del 7/6/2021) con la quale, su istanza del Sig. Omissis prof.10637 del 28.05.2021 ai fini di atto della chiusura della successione in via ereditaria, accertando, dal punto di vista tecnico-giuridico, lo stato di tali immobili nonché titoli e vincoli afferenti gli stessi in quanto, pur essendo formalmente ancora intestate al Sig. Omissis, erano già da tempo destinate ad uso pubblico in quanto adibite a sede stradale (laterale Via G. Pastore) ed a parcheggio, come previsto da Concessione Edilizia n.48 rilasciata il 14.06.1980 al richiedente Sig. Omissis (CF Omissis) in relazione alla cessione di opere di urbanizzazione al Comune di Inzago correlate alla costruzione di edificio in area produttiva;

Atteso che la stessa attestazione prof.11292/2021 precisava inoltre che, ai fini del perfezionamento del succitato titolo abilitativo di cui alla P.E. n.48/80, ogni adempimento connesso a tale atto, ossia il collaudo e la cessione al Comune di Inzago delle aree di cui al foglio 15 mappali 181-182, rimaneva in carico al soggetto subentrante e/o altri aventi causa in quanto le superfici a parcheggio e via pubblica, particelle 181-182 foglio 15, non erano ancora state cedute al Comune di Inzago quantunque da tempo realizzate e concesse a pubblico utilizzo;”

Inoltre, “Certifica: che le aree di cui al foglio n. 15 mappale n. 181 -182 sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

foglio 15 mappale 181:

- (parte) sede stradale
- (parte) dotazione per gli insediamenti produttivi e commerciali con particolare destinazione a parcheggio
- (parte) dichiarazione di notevole interesse pubblico ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana (left. c-d);

foglio 15 mappale 182:

- (parte) sede stradale esistente, parte dichiarazione di notevole interesse pubblico ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana (left. c-d).” (all.10)

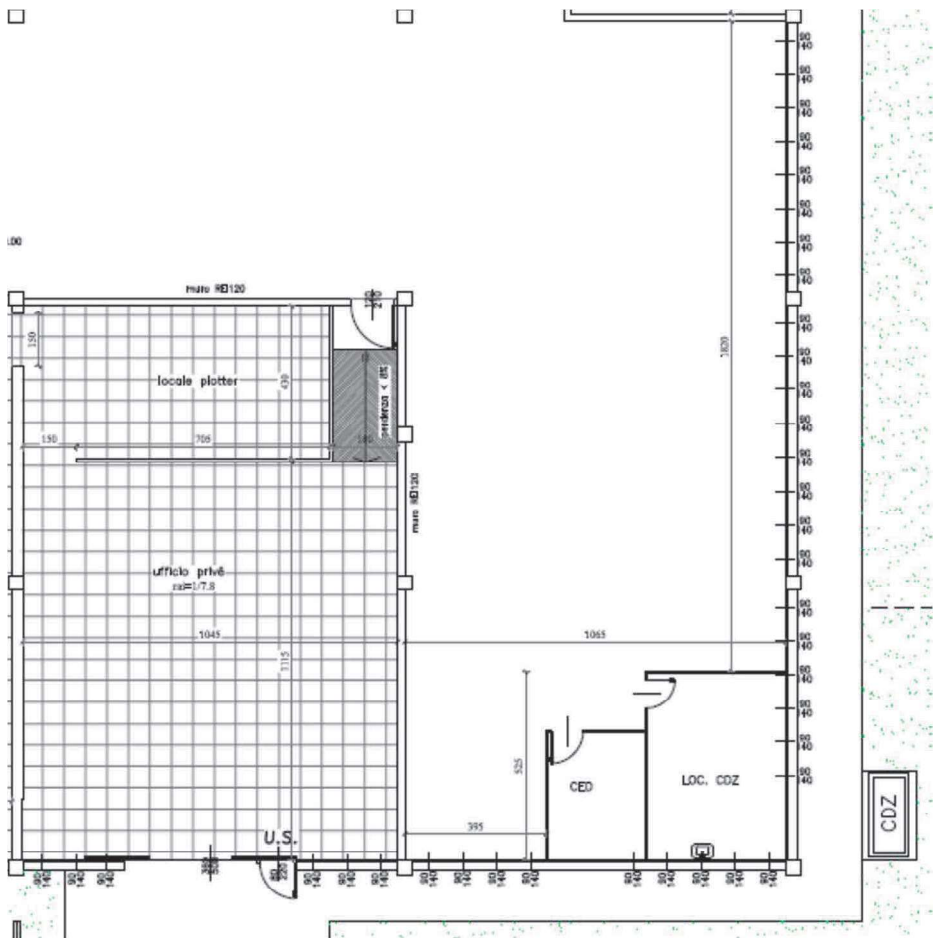
7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.11):

- Pratica Edilizia n. 48/1980 - Concessione Edilizia del 14/06/1980
- Pratica Edilizia n. 75/2004 - DIA protocollo n. 6419 del 03/05/2004
- Pratica Edilizia n. 152/2013 – SCIA protocollo n. 10589 del 05/07/2013
- Prativa Edilizia n. 16/2015 – SCIA protocollo n. 724 del 06/02/2015
- Pratica Edilizia n. 4/2020 – SCIA protocollo n. 549 del 28/01/2020
- Agibilità rilasciata in data 10/07/1981

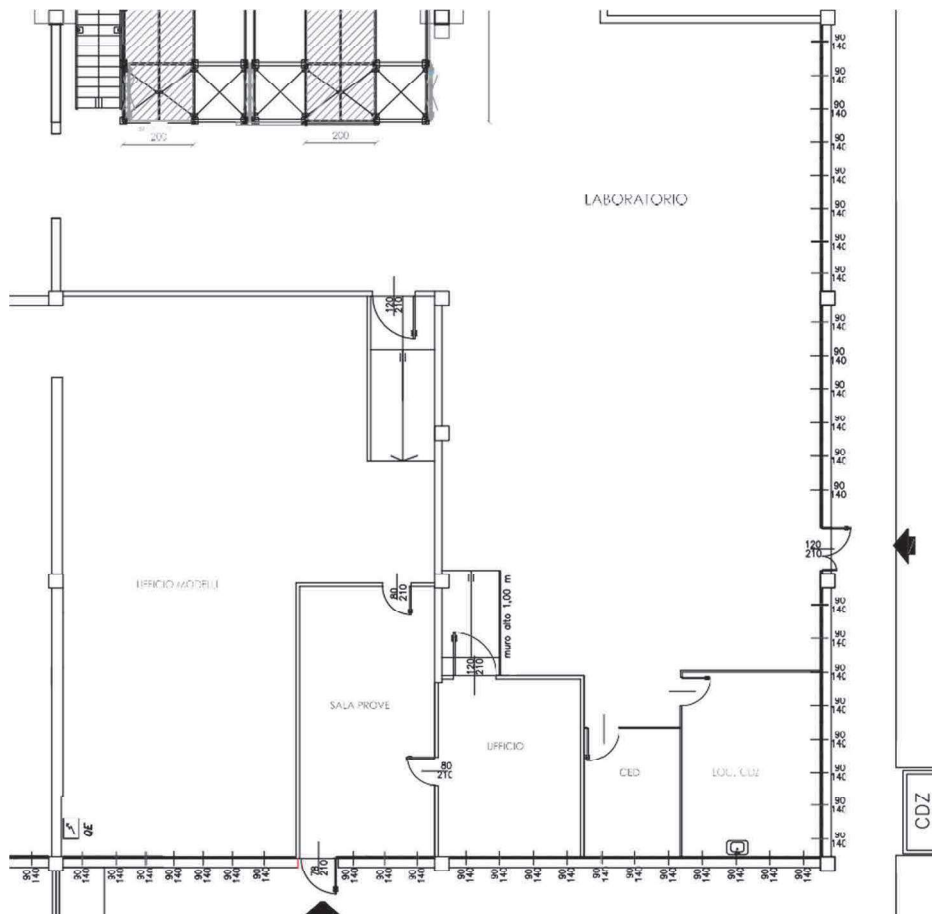
7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo L'immobile risultava conforme alle tavole allegare alla Scia del 28/01/2020, anche se la scrivente non è riuscita a reperire la pratica edilizia riferita ad alcune modifiche interne che non risultano nella pratica edilizia del 2013 e sono già presenti nella pratica edilizia

del 2020. Inoltre, è presente nel giardino una struttura per ricovero attrezzi non autorizzata.
Confronto:



Elaborato allegato alla P.E. n. 16/2015



Elaborato allegato alla P.E. n. 4/2020

Precisazioni:

In merito a quanto visionato allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Inzago, la scrivente non ha avuto modo di stabilire con certezza se lo stato di fatto attuale dell'immobile corrisponda allo stato autorizzato. Non essendovene certezza la scrivente, in via cautelativa, consiglia ai futuri aggiudicatari di affidare, ad un tecnico abilitato, l'incarico di verificare al competente Ufficio Tecnico Comunale.

Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) potrà provvedere, per regolarizzare le difformità (qualora necessari), tramite pratica edilizia a sanatoria e demolizione della struttura per ricovero attrezzi situata in giardino.

Costi stimati:

Cila in Sanatoria: sanzione € 1.000,00 fisse + diritti di segreteria

Demolizione struttura per ricovero attrezzi nel giardino: € 500,00

(A questi costi dovranno aggiungersi i costi di diritto di segreteria, il compenso del professionista e varie al momento non quantificabili).

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme all'ultima scheda catastale depositata in data 12/05/2021.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Laboratorio Industriale	Mq.	528,00	100%	528,00
Giardino	Mq.	528,00	10%	52,80
Giardino	Mq.	1022,00	2%	20,44
Totale				601,24

Destinazione	U.M	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Terreno part. 181	Mq.	800,00	100%	800,00
Totale		800,00		800,00

Destinazione	U.M	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Terreno part. 182	Mq.	650,00	100%	650,00
Totale		650,00		650,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima). Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Valutazione terreni

L'esperto evidenzia (come riportato al punto 7) che i beni oggetto di pignoramento foglio 15 particella 181 e 182 allo stato di fatto si presentano: per la particella 181 in parte come parcheggio pubblico e in parte a strada; per la particella 182 sede stradale esistente. Dunque, come previsto dalla Concessione Edilizia n. 48 rilasciata 14/06/1980 al richiedente, in relazione alla cessione di opere di urbanizzazione al Comune di Inzago correlate alla costruzione di edificio in area produttiva, saranno valutati come "standard in cessione, e pertanto essendo in cessione al Comune di Inzago non possono avere alcun prezzo, quindi valutati € 0,00.

Tuttavia, visto quanto indicato nel Certificato di destinazione Urbanistica, la scrivente precisa che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi per cedere GRATUITAMENTE al Comune di Inzago i terreni del foglio 15 particella 181 e 182, altrimenti si rischierebbe la revoca dei titoli posti alla base della Concessione Edilizia n. 48/1980.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell' Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2023;
 - Borsino Immobiliare – Periodo gennaio 2024
 - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 1° semestre 2023.

Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023 – zona B1 – Intero centro urbano

Quotazioni:

Laboratori normale da € 550,00 a € 750,00 (euro/mq)

Valori relativi al **Borsino Immobiliare**

Periodo: aprile 2023

Comune: Inzago

Fascia/Zona: Intero centro urbano

Valore mercato prezzo min. 397,00 / prezzo max. 652,00 (euro/mq)

TeMA Milano

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Inzago

Zona: Intero centro urbano

Valore di compravendita prezzo min. 750,00 / prezzo max. 900,00 (euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio industriale	D7	601,2	€ 650,00	€ 390.806,00

€ 390.806,00

Descrizione	Destinazione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Terreno	Prato Irriguo	800,0	€ 0,00	€ 0,00
Terreno	Seminativo Irriguo	650,0	€ 0,00	€ 0,00

€ 0,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

- **VALORE LOTTO 001 Corpo A** € 390.806,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 19.540,30
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 1.000,00
- Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 Corpo A al netto delle decurtazioni LIBERO € 370.265,70
arrotondato € 370.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 Corpo A al netto delle decurtazioni Occupato: **€ 296.000,00**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

- **VALORE LOTTO 001 Corpo B e C** € 0,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00
- Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 corpo B e C al netto delle decurtazioni € 0,00
LIBERO arrotondato **€ 0,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 corpo B e C al netto delle decurtazioni € 0,00
 Occupato: non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Canone congruo.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Le criticità rilevate sono state evidenziate nei capitoli 7 e 9.

Il sottoscritto Arch. Nunzia Cacciola dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Data della relazione: 24/01/2024

I'Esperto Nominato

Data dell'aggiornamento: 29/02/2024

Arch. Nunzia Cacciola