

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 726/2023**

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

Custode: **avv. Alfonso Martucci**

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

Aggiornata al 29/02/2024

LOTTO 1: unità immobiliare in Inzago (MI)



Viale IV Novembre, 31

## INDICE SINTETICO

**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in: Inzago (MI) viale IV Novembre n. 31

Categoria: A7 [Abitazioni in villini]

Dati Catastali: foglio 6, particella 320, senza subalterno

**Corpo B**

Beni in: Inzago (MI) viale IV Novembre n. 31

Categoria: C6 [garage]

Dati Catastali: foglio 6, particella 341, senza subalterno

**Corpo C**

Beni in: Inzago (MI) viale IV Novembre

Categoria: Terreno

Dati Catastali: foglio 6, particella 596

**Corpo D**

Beni in: Inzago (MI) viale IV Novembre

Categoria: Terreno

Dati Catastali: foglio 6, particella 606

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato

Corpo B: al sopralluogo occupato dall' esecutato

Corpo C: al sopralluogo libero

Corpo D: al sopralluogo libero

**Contratti di locazione in essere**

No

**Comproprietari**

nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni****Corpo A e B**

Piena proprietà: € 452.000,00

**Corpo C e D**

Piena proprietà: € 20.500,00

SOMMARIO

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

LOTTO 001  
(Villa + box+ terreni)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

**CORPO: A**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Inzago (MI) viale IV Novembre n. 31 villa posta ai piani terreno e primo sottostrada, collegati da una scala esterna e da una scala interna, con pertinenziale area cortilizia, composto da ingresso, cinque locali, cucina, due bagni, corridoio e due portici al piano terreno, e da cantina, locale ad uso stiro e stenditoio, dispensa, lavanderia, locale caldaia e ripostiglio al piano primo sottostrada.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile

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

Intestati:

**Omissis** Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 6 part. 320 senza subalterno**

**foglio 6 part. 320** ente urbano are 19,60

dati classamento: Categoria A7, Classe 3, consistenza vani 10, Superficie catastale totale 240,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 232,00 mq., rendita € 929,62.

Indirizzo: Viale IV Novembre n. 31

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 06/04/2017 Pratica n. MI0177887 in atti dal 06/04/2017 variazione di classamento (n. 57330.1/2017);
- Variazione del 05/04/2016 Pratica n. MI0152953 in atti dal 05/04/2016 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 47960.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**1.4. Coerenze**

In un sol corpo e in contorno: mappale 341 su due lati, mappale 342, mappale 596 e viale IV Novembre.

**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) viale IV Novembre n. 31, box al piano terra.

### 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

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

Intestati:

**Omissis** Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 6 part. 341 senza subalterno**

dati classamento: Categoria C/6, Classe 7, consistenza 52 mq., Superficie catastale 64,00 mq, rendita € 169,19.

Indirizzo: Viale IV Novembre n. 31

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 28/12/2016 Pratica n. MI0720485 in atti dal 28/12/2016 variazione di classamento (n. 315151.1/2016);
- Ampliamento del 28/12/2015 Pratica n. MI0830800 in atti dal 28/12/2015 ampliamento (n. 385075.1/2015);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

### 1.4 Coerenze

Del box: mappale 320 su due lati e mappale 342 su due lati.

### 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

### 1.3 Identificati al catasto Terreni del Comune di Inzago (MI) come segue: (all.3)

Intestati:

**Omissis** Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 6 part. 596**

dati classamento: Seminativo Irriguo, classe 1, ettari 0.21.00, reddito dominicale € 18,22, reddito agrario € 20,06.

Indirizzo: Viale IV Novembre

Dati derivanti da:

- Frazionamento del 13/11/2001 Pratica n. 988280 in atti dal 13/11/2001 (n. 988280.1/2001);
- Verifica straordinaria in atti dal 13/04/1988 I.S.NUM 1482/88 (n. 1482.1/1988);
- Frazionamento in atti dal 11/11/1981 (n. 181);
- Frazionamento in atti dal 06/06/1979 (n. 179);
- Frazionamento del 11/12/1971 in atti dal 25/06/1975 (n. 2175);
- Frazionamento del 01/06/1963 in atti dal 21/10/1966 (n. 2866);
- Impianto meccanografico del 01/01/1964.

#### 1.4 Coerenze

Del terreno: mappali 714, 718, 418 e 320.

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

**Nessuna**

### CORPO: D

#### 1.3. Descrizione del bene

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

#### 1.4 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile

#### 1.3 Identificati al catasto Terreni del Comune di Inzago (MI) come segue: (all.4)

Intestati:

**Omissis** Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 6 part. 606**

dati classamento: Bosco ceduo, classe U, ettari 0.00.50, reddito dominicale € 0,10, reddito agrario € 0,02.

Indirizzo: Viale IV Novembre

Dati derivanti da:

- Frazionamento del 13/11/2001 Pratica n. 988280 in atti dal 13/11/2001 (n. 988280.1/2001);
- Frazionamento in atti dal 11/11/1981 (n. 181);

- Frazionamento del 01/06/1963 in atti dal 21/10/1966 (n. 2866);
- Impianto meccanografico del 01/01/1964.

#### 1.4 Coerenze

Del terreno: mappali 419, 418, 596, 718 605.

#### 1.7 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: Centro

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Sono presenti tutti i servizi.

Principali collegamenti pubblici: il collegamento con i mezzi pubblici è garantito dalla linea verde della metropolitana fermata Gessate e dalle linee Z310, Z311 e Z405.

Collegamento alla rete stradale e autostradale: autostrada A4, A51, E64, SP 103, SP 11.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare ad uso residenziale in stabile civile ampliata nel 2016, si affaccia su viale IV Novembre da dove si accede all'immobile tramite un cancello pedonale e un cancello carraio, con annesso giardino. Nel giardino il percorso pedonale e carraio è piastrellato in pietra, la restante parte è piantumata con essenze di alto, medio e basso fusto e prato su tutta la superficie. L'unità immobiliare è completamente recintata.

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, 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.5)

Unità immobiliare ad uso residenziale costituita da ingresso, soggiorno doppio, cucina abitabile, quattro camere, due bagni, due portici e giardino su quattro lati in uso esclusivo, ubicata al piano terra collegata da una scala interna al vano seminterrato composto da: cantina, lavanderia, stирeria, dispensa e locale caldaia.

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

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

L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia di tipo C è installata in lavanderia.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali sono da riordinare si segnala in una camera e in alcuni locali nel piano seminterrato della muffa.

**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:

### Villa (all.6):

- esposizione: quadrupla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella cucina;
- pavimenti: in ceramica in tutti gli ambienti, parquet nelle tre camere;
- infissi esterni: in alluminio con vetro camera;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- porta d'accesso: in legno e vetro;
- porte interne: in legno a battente;
- scala interna: a rampa singola in marmo;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con caldaia a gas ubicata nel locale caldaia al piano seminterrato (certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica), camino al piano terra;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas;
- servizi igienici: un bagno attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia; l'altro bagno con lavabo, tazza, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: presente solo in due camere;
- condizioni generali dell'immobile: da riordinare.

### Piano seminterrato

- porta d'accesso: in legno e vetro;
- pavimento: ceramica;
- pareti e plafone: intonacato.

## CORPO B

### Box (all.7):

- pareti: intonaco

- pavimenti: ceramica.
- porta d'accesso: Tre porte basculanti in alluminio.
- condizioni: in ordine.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Inzago in posizione semicentrale, la zona ha caratteristiche prettamente residenziali.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

La villa risulta censita al catasto energetico al n. 15114-00015622 del 30/06/2022 classe Energetica "F" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 268,25 kWh/m<sup>2</sup>a.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

### 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 dall'esecutato.

Si rimanda alla relazione del custode.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione (all.8)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla Banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data 07/11/2023.

### 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 in data omissis C.F.: Omissis con atto di acquisto a rogito Notaio Locatelli Carlo in data 02/01/1968 rep nn.24528/6374, trascritto a Milano 2 in data 19/01/1968 ai nn. 4447/3493.

Riferito limitatamente alla particella 320

- Al ventennio l'immobile era di proprietà del signor Omissis (MI) in data omissis C.F.: omissis con atto di acquisto a rogito Notaio Locatelli Carlo in data 27/09/1969 rep nn.27488/7159, trascritto a Milano 2 in data 25/10/1969 ai nn. 62027/45312.

Riferito limitatamente alla particella 341

- Al ventennio l'immobile era di proprietà del signor Omissis nato a Omissis in data omissis C.F.: Omissis con atto di acquisto a rogito Notaio De Napoli Ovidio in data 14/01/2002 rep nn.59292/7279, trascritto a Milano 2 in data 25/01/2002 ai nn. 9568/6036.

Riferito limitatamente alla particella 596 e particella 606

- In data 09/10/2020 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.9; all.10; all.11)

## 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.12)**:

### 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**

**Costituzione servitù non aedificandi** del 23/05/1996 rep. 15014 trascritta il 07/06/1996 ai nn.48260/29978.

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.

**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**

Non 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 prevalentemente residenziali a bassa densità, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile e i terreni sono assoggettati ai seguenti vincoli: Area di rispetto cimiteriale (Ai sensi del D.P.R. 10/09/1990 n. 285, e D.G.R. n. 6 del 9/11/2004), 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).

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.13):**

- Pratica Edilizia n. 57/102/1969 - Concessione Edilizia del 18/10/1969
- Pratica Edilizia n. 36/1972 – Concessione Edilizia del 27/02/1974
- Pratica Edilizia n. 74/1974 – Concessione Edilizia del 05/08/1974
- Pratica Edilizia n. 59/1991 - Concessione Edilizia del 28/09/1991
- CIL asseverata prot. n. 4210 del 29/02/2016
- Agibilità rilasciata in data 06/10/1970

**7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo L'immobile risultava conforme alle tavole allegate alla concessione edilizia e alla planimetria catastale.

**7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme all'ultima scheda catastale depositata in data 05/04/2016.

**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
Abitazione - PT	Mq.	166,73	100%	166,73
Primo sottostrada	Mq.	140,33	25%	35,08
Portico	Mq.	37,59	30%	11,28
Giardino	Mq.	166,73	10%	16,67
Giardino	Mq.	1793,27	2%	35,86
<b>Totale</b>				<b>265,42</b>

Destinazione	U.M	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Box	Mq.	64,00	100%	64,00
<b>Totale</b>		<b>64,00</b>		<b>64,00</b>

Destinazione	U.M	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Terreno	Mq.	2100,00	100%	2100,00
<b>Totale</b>		<b>2100,00</b>		<b>2100,00</b>

Destinazione	U.M	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Terreno	Mq.	50,00	100%	50,00

Totale	50,00	50,00
--------	-------	-------

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 % influente 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

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei terreni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare per la valutazione dei terreni agricoli, il criterio della stima comparativa, confrontando i dati di mercato delle compravendite avvenute recentemente nella stessa zona per terreni simili, con i dati forniti dall'Agenzia del Territorio, valori agricoli medi, regione agraria n. 9, Provincia di Bergamo – anno 2020.

### 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 – Centro

Quotazioni:

Ville e villini normale da € 1.500,00 a € 1.900,00 (euro/mq)

Box da € 600,00 a € 1.000,00 (euro/mq)

Valori relativi al **Borsino Immobiliare**

Periodo: aprile 2023

Comune: Inzago

Fascia/Zona: Centro

Valore mercato prezzo min. 1.575,00 / prezzo max. 1.902,00 (euro/mq)

Box prezzo min. 713,00 / prezzo max. 964,00 (euro/mq)

**TeMA Milano**

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Inzago

Zona: Centro

Valore di compravendita prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.800,00 (euro/mq)

Box prezzo min. 15.000,00 / prezzo max. 18.000,00 (euro)

Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per i terreni, un valore unitario ritenuto equo e attuale per terreni considerati liberi, pari a:

- bosco ceduo            €/ha    20.000,00                            €/mq    2,00
- seminativo irriguo    €/ha    102.500,00                            €/mq    10,25

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Villa	A7	265,4	€ 1.600,00	€ 424.672,00

**€ 424.672,00**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	64,0	€ 800,00	€ 51.200,00

**€ 51.200,00**

Descrizione	Destinazione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Terreno	Seminativo Irr.	50,0	€ 2,00	€ 100,00
Terreno	Bosco ceduo	2.100,0	€ 10,25	€ 21.525,00

**€ 21.625,00**

**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 e B** € 475.872,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 23.793,60
- 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 A e B al netto delle decurtazioni LIBERO** € 452.078,40  
**arrotondato € 452.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 Corpo A e B 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.

- **VALORE LOTTO 001 Corpo C e D** € 21.625,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 1.081,25
- 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 C e D al netto delle decurtazioni LIBERO** € 20.543,75  
**arrotondato € 20.500,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 Corpo C e D 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

Non ricorre il caso.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

## 12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

---

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

l'Esperto Nominato

Data dell'aggiornamento: 29/02/2024

Arch. Nunzia Cacciola