

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG. 887/2020 - 873 /2023**

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Caterina TRENTINI**

**Aggiornamento parziale dei lotti 1-9 e integrazione con lotti 10-11**  
**della relazione del 10/06/2021 di cui al n RG 887-20**

all. 6 copia privacy **RELAZIONE DI STIMA in Bollate loc. Cassina Nuova**

**via Praga nn. 3 e 5,**

**LOTTO 1: piena proprietà di box singolo**

**LOTTO 2: piena proprietà di box singolo**

**LOTTO 3: piena proprietà di box singolo**

**LOTTO 4: piena proprietà di box singolo**

**LOTTO 5: piena proprietà di box singolo**

**LOTTO 6: piena proprietà di box singolo**

**LOTTO 7: piena proprietà di box singolo**

**LOTTO 8: piena proprietà di box singolo**

**LOTTO 9: piena proprietà di box singolo**

**via Ada Negri nn. 2 e 4**

**LOTTO 10: piena proprietà di magazzino**

**LOTTO 11: piena proprietà di box triplo**



**Esperto alla stima:** Arch. Sabrina Greco

**Studio in:** Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano

**Email:** [sabrinagreco.arch@gmail.com](mailto:sabrinagreco.arch@gmail.com)

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

<b>Lotto 1</b>	Beni in Bollate via Praga n. 3	Categoria: C6 [Autorimessa]
pag. 2	Dati Catastali: foglio 7 particella 38, subalterno 707	
<b>Lotto 2</b>	Beni in Bollate via Praga n. 5	Categoria: C6 [Autorimessa]
pag. 10	Dati Catastali: foglio 7 particella 542, subalterno 705	
<b>Lotto 3</b>	Beni in Bollate via Praga n. 5	Categoria: C6 [Autorimessa]
pag. 18	Dati Catastali: foglio 7 particella 542, subalterno 706	
<b>Lotto 4</b>	Beni in Bollate via Praga n. 5	Categoria: C6 [Autorimessa]
pag. 26	Dati Catastali: foglio 7 particella 542, subalterno 707	
<b>Lotto 5</b>	Beni in Bollate via Praga n. 5	Categoria: C6 [Autorimessa]
pag. 34	Dati Catastali: foglio 7 particella 543, subalterno 703	
<b>Lotto 6</b>	Beni in Bollate via Praga n. 5	Categoria: C6 [Autorimessa]
pag. 42	Dati Catastali: foglio 7 particella 543, subalterno 704	
<b>Lotto 7</b>	Beni in Bollate via Praga n. 5	Categoria: C6 [Autorimessa]
pag. 50	Dati Catastali: foglio 7 particella 543, subalterno 705	
<b>Lotto 8</b>	Beni in Bollate via Praga n. 5	Categoria: C6 [Autorimessa]
pag. 58	Dati Catastali: foglio 7 particella 543, subalterno 706	
<b>Lotto 9</b>	Beni in Bollate via Praga n. 3	Categoria: C6 [Autorimessa]
pag. 66	Dati Catastali: foglio 7 particella 542, subalterno 715	
<b>Lotto 10</b>	Beni in Bollate via Ada Negri n. 2	Categoria: C2 [Magazzino]
pag. 74	Dati Catastali: foglio 7 particella 545, subalterno 725	
<b>Lotto 11</b>	Beni in Bollate via Ada Negri nn. 2/4	Categoria: C6 [Autorimessa]
pag. 84	Dati Catastali: foglio 7 particella 545, subalterno 724	

<b>Stato occupativo</b>	liberi
<b>Contratti di locazione in essere</b>	Nessuno
<b>Comproprietari</b>	No

### Prezzo per l'intero al netto delle decurtazioni

<b>Lotto 1</b>	da libero:	€ 9.000,00	<b>Lotto 2</b>	da libero:	€ 10.000,00
<b>Lotto 3</b>	da libero:	€ 10.000,00	<b>Lotto 4</b>	da libero:	€ 10.000,00
<b>Lotto 5</b>	da libero:	€ 10.000,00	<b>Lotto 6</b>	da libero:	€ 10.000,00
<b>Lotto 7</b>	da libero:	€ 10.000,00	<b>Lotto 8</b>	da libero:	€ 10.000,00
<b>Lotto 9</b>	da libero:	€ 10.000,00	<b>Lotto 10</b>	da libero:	€ 49.000,00
<b>Lotto 11</b>	da libero:	€ 77.000,00			

**LOTTO 11**

Box per tre o quattro auto

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Bollate (MI) via Ada Negri nn. 2-4, ampio box posto al piano seminterrato.

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

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

libera di stato (come da certificato anagrafico acquisito) deceduta in data 25/03/2017 e per essa avv. Caterina Barbiero nella sua qualità di curatore dell'eredità giacente

Eventuali comproprietari:

nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Bollate come segue: (all. 7)**

Intestati:

2. [REDACTED] proprietà per 1/1

dati identificativi: **Foglio: 7**      **Particella: 545**      **Sub.: 724**

dati classamento:

cat. C/6 classe 5 consistenza 12 mq Sup. cat. Totale: 121 m<sup>2</sup> R.C. Euro 368,7

Indirizzo: VIA ADA NEGRI nn. 2-4 piano: S1

Dati derivanti da:

- AMPLIAMENTO del 30/03/2012 Pratica n. MI0230686 in atti dal 30/03/2012

Immobile predecessore:

Foglio **7** Particella **545** Subalterno **703** Rendita: Euro 146,26 Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 48 m<sup>2</sup>

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/03/2003 Pratica n. 346780 in atti dal 28/03/2003

- VARIAZIONE del 02/04/1996 in atti dal 02/04/1996 UNITA` AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE BOX (n. 133380.1/1996)

Scheda catastale: del 30/03/2012, prot. n. MI0230686

**1.4. Coerenze**

Da nord in senso orario. Cortile comune, corpo scale comune e altra proprietà, passaggio comune, cortile comune, corsello box comune.

**1.5. 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 Bollate

Frazione: Cassina Nuova

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: tutti i normali servizi urbani (scuola, piccole attività commerciali, ufficio postale, supermercato ecc.)

Principali collegamenti pubblici: a 500 m. fermate autobus con linea Z130 (Bollate – Senago);

Collegamento alla rete stradale provinciale e regionale: a circa 1 Km Strada dei Giovi, a 2 km sp n 46 Rho-Monza

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Unità immobiliare a parte di edificio condominiale a destinazione residenziale edificato alla fine degli anni Settanta del Novecento in cinque lotti. Il complesso edilizio si compone di 3 corpi di fabbrica e una autorimessa interrata comune a tutti gli edifici.

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato del primo lotto. Quest'ultimo è costituito da una palazzina di due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto abitato. La copertura è a falde rivestite in laterizio, le facciate sono rivestite in mattoni con balconi in cemento.

Si accede al piano interrato tramite rampa in cemento antisdrucciolo larga circa 4 m. I box sono serviti da un unico corsello largo circa 6 m. e altezza utile di circa m. 2,10.

Il piano dell'autorimessa è stata oggetto di un'importante manutenzione straordinaria nel 2019 per l'adeguamento alla normativa antincendio.

- struttura: c.a.;
- copertura: a falde;
- facciate: rivestimento in mattoni faccia a vista, parapetti in cemento pieno;
- accesso: l'accesso carrabile è da via Praga 3/5 con uscita da via Ada Negri 4, tramite passo carraio chiuso da cancello con apertura comandata a distanza; l'accesso pedonale è da via Ada Negri 2, tramite cancelletto con citofono;
- ascensore: non presente;
- impianto riscaldamento: non presente;
- portineria: no;
- impianto citofonico: presente (non verificato il funzionamento);
- condizioni generali dello stabile: Buone;

**2.3. Caratteristiche descrittive interne**

Ampio locale con destinazione catastale e urbanistica a box. Al momento dell'accesso si rilevavano lavori edilizi non finiti (pavimento al rustico).

Il box ha dimensioni regolari di circa m. 11 x 9,30, altezza di circa m. 2,90 (circa 2,35 sotto saracinesca), sono presenti due pilastri con campate variabili tra 3 e 4,45 m.

Tenuto conto dello spazio di manovra il box può accogliere n. 3 o 4 autovetture, oltre a biciclette e/o motorini

- esposizione: doppia, su cortile condominiale;
- pareti: intonacate al rustico tranne la parete verso l'altra proprietà privata che non è rifinita e ha i mattoni forati a vista;
- pavimenti: in battuto di cemento non rifinito;
- infissi esterni: serramenti in legno con doppi vetri;
- porte interne: assenti;
- imp. elettrico: a vista, funzionante all'accesso (da verificare a quale contatore è collegato);
- imp. idrico: assente;
- imp. termico: non presente;
- imp. citofonico: presente, non è stato verificato il funzionamento;
- servizio igienico: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- portoncino di ingresso: triplo ingresso. Portoncino blindato su corpo scala, porta a vetri sul passaggio comune, saracinesca basculante in rete metallica sul corsello carrabile;
- altezza dei locali: m. 2,90 circa;
- altro: si segnala la presenza di una condotta condominiale a soffitto;
- condizioni generali: al rustico.

**2.4. Breve descrizione della zona**

I beni sono ubicati in frazione Cassina Nuova, Le zone limitrofe sono residenziali. Il traffico è locale.

**2.5. Certificazioni energetiche:**

non ricorre il caso

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

non prodotta da condominio e/o proprietà

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

non prodotta da condominio e/o proprietà (non obbligatoria nel Comune di Bollate)

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

- Al momento del sopralluogo, effettuato il 20/02/2024, il box risultava libero. Il giorno dell'accesso si rilevava la presenza in loco di due lastre ondulate di amianto, appoggiate ad una parete.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutata quale dante causa, come comunicato dall'Agenzia delle Entrate in data 08/04/2021, ulteriore richiesta -ad aggiornamento della precedente- è stata inoltrata in data 14/02/2024 ma è rimasta senza risposta.

### 4 PROVENIENZA (all. 2)

#### 4.1. Attuali proprietari

██ (deceduta in data 25/03/2017) proprietà per 1/1

Per la quota di ½ in forza di denuncia di successione n. 2790 vol. 9990/10 trascritta a Milano 2 in data 28/09/2010 - Registro Particolare 70903 Registro Generale 119043. Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Milano 2 in data 13/04/2011 - Registro Particolare 24062 Registro Generale 41690.

Contro ██████████ (fratello) deceduto il 21/10/2009 e a favore di ██████████.

Per la restante parte per atto di divisione in data 12/11/2012 notaio Franco Rosario di Sesto San Giovanni, rep. 38.277/21.177, trascritto a Milano 2 in data 30/01/2013 - Registro Particolare 75258 Registro Generale 111550

#### 4.2. Precedenti proprietari

- ██████████\* nato a Spilimbergo (PN) il 17/06/1930, per acquisto del terreno su cui insistono i fabbricati successivamente edificati, di cui l'unità fa parte, con atto in autentica Notaio Zeno Massari in data 04/06/1974 Repertorio 112.507/2.677 trascritto a Milano 2 in data 28/06/1974 - Registro Particolare 27048 Registro Generale 31257  
Atto con il quale Gianoli Giuseppina nata a Bollate il 25/07/1941 vende la piena proprietà

\* si evidenzia che ██████████ è presente nei documenti con due differenti codici fiscali:

██

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dalla certificazione notarile sostitutiva del 17/10/2023 a firma della dr.ssa Raffaella Caputo notaio in Milano, in atti RG 873/23, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano, visura per nominativo ██████████ alle date del 07 e 08/06/2021, visure per nominativo ██████████ e per immobile in data 09/03/2024, si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
  
- **Misure Penali**  
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
  
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
  
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata  
Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**  
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
  
- **Pignoramenti**  
[Pignoramento](#) del 18/09/2023 rep. 23752 trascritto il 02/10/2023 - Registro Particolare 90647 Registro Generale 129823 contro ██████████  
██████████ deceduta a Venezia in data 25/03/2017 e per essa avv. Caterina Barbiero nella sua qualità di curatore dell'eredità giacente, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio via Ada Negri 2/4 di Bollate
  
- **Altre trascrizioni**  
nessuna

## **5.3. Eventuali note/osservazioni**

nessuna

## **6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato da Amministrazioni Condominiali S.a.s. di Paola Olivadese & C. che ha fornito le informazioni che seguono (all. 8)

Millesimi di pertinenza: complessivamente alla proprietà, per i lotti 10 e 11 della presente relazione, sono attribuiti 135,66 millesimi.

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Condominio Ada Negri 2-4. Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 marzo al 28 febbraio e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobili consuntivo 2022-23 per le due proprietà: circa € 1.550 (nel consuntivo le proprietà per cui causa sono indivise, si evidenzia che la consistenza dei due beni è analoga)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: per la proprietà indivisa negli anni e fino a marzo 2024 si è sommato un debito di 35.840 euro (originato più di due anni fa), nel condominio non sono presenti altre morosità significative

Eventuali spese straordinarie già deliberate e scadute: € 339,00

Cause in corso: nessuna segnalata

Eventuali problematiche ulteriori: i lavori di ristrutturazione del piano interrato per l'adeguamento alla normativa vigente hanno generato un debito con un ente creditizio rispetto al quale è in corso di accettazione una proposta di rientro a saldo e stralcio

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

---

## 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 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Bollate e risulta conforme agli strumenti pianificatori sia dell'epoca della sua costruzione che a quelli attuali.

E' stata inviata richiesta di accesso agli atti al Comune di Bollate al nr°195/21 prot.13058 del 25/03/21, sono stati effettuati gli accessi agli atti nelle date del 11/05, 25/05/2021 e colloqui con i tecnici nelle date del 18/05, 01 e 08/06/2021, per i lotti 10 e 11 è stata inviata richiesta in data 18/02/2024 e gli atti sono stati visionati in data 01/03.

L'area compresa tra le vie Praga – Corridoni – Ada Negri sono state oggetto di un Piano di Lottizzazione (convenzione Vaita di Concina & C del 17/01/1980) e successivo rilascio di concessioni. I beni oggetto di relazione sono inseriti nei lotti 1, 3, 4 e 5. I box sono stati edificati abusivamente e in seguito condonati con pratiche presentate in periodi diversi.

### 7.1. Pratiche edilizie (all. 4):

- Concessione edilizia per nuova costruzione residenziale (LOTTO 1), pratica n. 330/77 del 15/07/1977 prot. n. 8730
  - Variante pratica n. 42/19790 del 26/01/1979 prot. 3208 (archiviata nella 330/77)
  - Variante pratica n. 196A/19800 del 23/06/1980 prot. 12441 (archiviata nella 330/77)
  - Variante pratica n. 50/19820 del 23/02/1982 prot. 3212 (archiviata nella 330/77)
  - Variante pratica n. 55/19800 del 20/02/1980 prot. 3444 (archiviata nella 330/77)
  - Variante pratica n. 92/19800 del 17/03/1980 prot. 5198 (archiviata nella 330/77)
  - Abitabilità non presente
- Sanatoria pratica n 92052/1992 prot 29543 del 9/12/1991

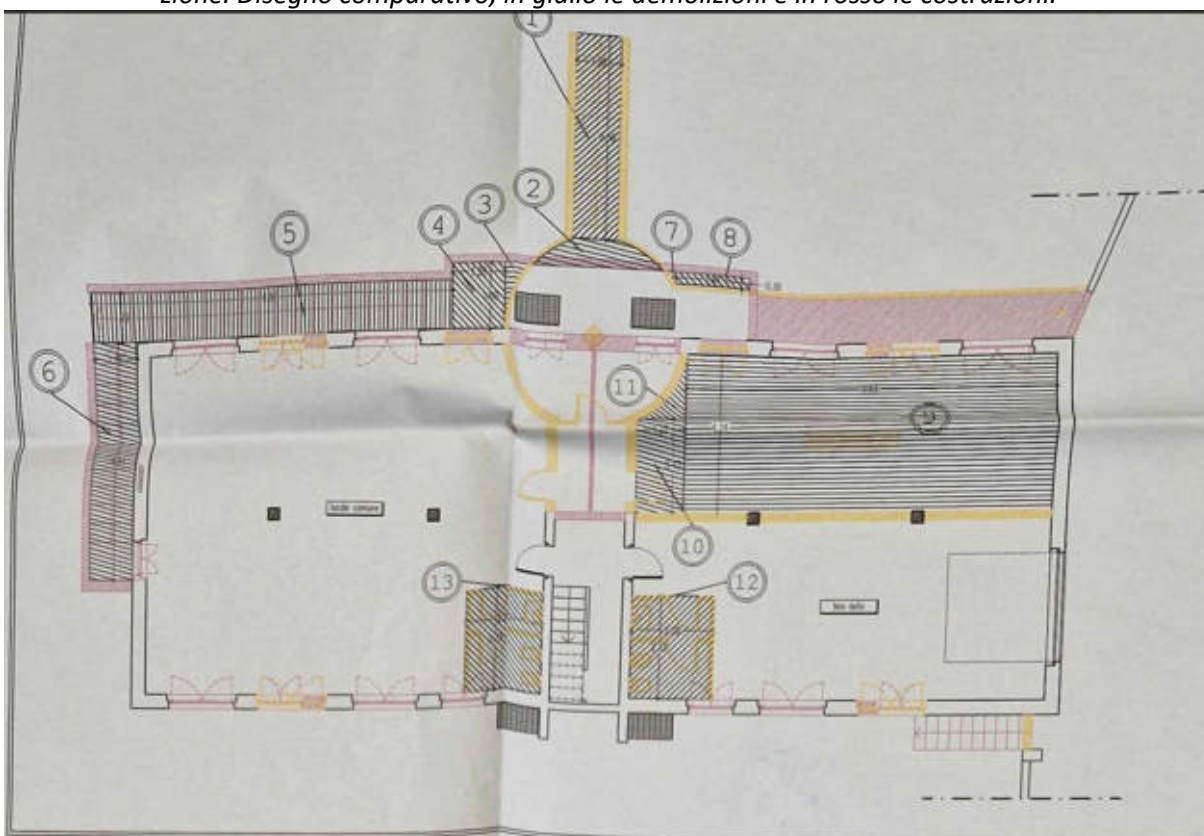


- Condono per cambio destinazione d'uso, pratica n. C217/1994 del 01/03/1995 prot. n. 5366
- Condono per cambio destinazione d'uso, pratica n. C218/1994 del 01/03/1995 prot. n. 5367
- Manutenzione straordinaria pratica n 610/1997 del 15/12/1997 prot. 50739
- Concessione in sanatoria per Ristrutturazione edilizia, pratica n. 26/2003 del 28/01/2003 prot. 3549
  
- Concessione edilizia per sistemazioni esterne, pratica n. 108/83 del 25/05/1983 prot. 8111-694.
- Autorizzazione edilizia per recinzione, pratica n. 183/1983 del 06/06/1983 prot. 10133
- Autorizzazione edilizia per recinzione-aggiornamento documentazione, pratica n. 209/1983 del 27/06/1983 prot. 11447
- C.I.L.A. per recinzione, pratica n. 156/2011 del 01/07/2011 prot. 23773
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), pratica n. 75/2016 del 15/04/2016 prot. 15528. Nell'autorimessa manutenzione straordinaria per adeguamento antincendio (risanamento cementi armati ammalorati, posa intonaci protettivi, nuove aperture di aerazione e filtri a prova di fumo)

## 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme al progetto depositato

*Estratto dalla pratica in sanatoria n. 26/2003 con rappresentati i Lotti nn 10 e 11 della presente relazione. Disegno comparativo, in giallo le demolizioni e in rosso le costruzioni.*



## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il magazzino risultava non conforme alla documentazione catastale depositata.

Dal confronto tra la planimetria depositata e quanto in fatto si rileva nella documentazione catastale

la presenza del bagno.

Sono regolarizzabili mediante: presentazione di un aggiornamento della documentazione catastale, previo incarico ad un tecnico abilitato

Costi stimati: per costi professionali circa euro 600 oltre accessori, euro 100 per oneri catastali

## 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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
magazzino	mq.	118,0	100%	118,0
		<b>118,0</b>		<b>118</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 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 di sicurezza.

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.

In particolare sono state prese a riferimento le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio per riparametrarle secondo le caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione. L'Agenzia del territorio da alcuni mesi consente anche di effettuare ricerche sul valore dichiarato per immobili venduti negli ultimi due anni, prendendo a riferimento un intorno urbano. Un'altra indagine è stata condotta sulle proposte di vendita attualmente pubblicizzate per immobili posti nella medesima zona urbana.

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.

### 9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e Prezzi dichiarati nelle compravendite
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Bollate

Fascia/Zona: Semicentrale/CASCINA NUOVA, CASCINA DEL SOLE

Box

Valore di mercato prezzo min. 800 / prezzo max. 1150 (Euro/mq)

Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2019 e novembre 2023 (ultimi dati disponibili) per magazzini di consistenza analoga					
medesimo complesso edilizio (via Praga - via Ada Negri 2-4)					
	data	mq	cat	prezzo	prezzo al mq
1	mag-24	110	C2	54.000 €	491 €
nell'arco di 500 m					
2	dic-19	75	C2	58.150 €	775 €
	mag-23	113	C2	53.000 €	231 €
		116			
3	giu-23	46	C2	31.000 €	674 €
4	ago-23	74	C2	29.000 €	392 €
<i>media</i>					513 €

Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2019 e novembre 2023 (ultimi dati disponibili) per box					
medesimo complesso edilizio (via Praga - via Ada Negri 2-4)					
	data	mq	cat	prezzo	prezzo al mq
1	apr-23	12	C6	11.000 €	917 €
2	set-22	12	C6	13.000 €	1.083 €
3	mar-20	13	C6	15.000 €	1.154 €
Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2019 e novembre 2023 (ultimi dati disponibili) per box grandi					
entro un raggio di 500 mt da via Ada Negri 2					
	data	mq	cat	prezzo	prezzo al mq
1	apr-23	46	C6	45.000 €	978 €
2	mag-23	27	C6	25.822 €	956 €

Si rilevano i prezzi di box grandi in zona ma anche quelli dei magazzini, tenuto conto che solo una parte della superficie è effettivamente fruibile come box, e quindi la restante parte può essere utilizzata come magazzino. Si calcola quindi un prezzo medio di 740 euro/mq dato da  $(967+513)/2$  e quindi un valore a corpo di euro 87.320. Al valore così calcolato si sottraggono euro 10.000 per il completamento del pavimento in cemento, il valore di stima arrotondato arrotondato è quindi euro 77.000,00

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale mq	Valore Complessivo
box grande	C6	118,0	€ 77.000,00

€ 77.000,00

### 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

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 77.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.850,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 700,00
• Spese condominiali insolute nel biennio calcolate forfettariamente	-€ 1.550,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 70.900,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 70.000,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 56.000,00

**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.

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

non ricorre il caso

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

unità immobiliare divisibile

### **CRITICITA' DA SEGNALARE    Lotto 11**

- Il giorno dell'accesso si rilevava la presenza in loco di due lastre ondulate di amianto, appoggiate ad una parete.
- I millesimi di proprietà condominiale sono attribuiti con quota indivisa alle unità immobiliari dei lotti 10 e 11
- Sono presenti difformità rispetto alla scheda catastale, sanabili aggiornando la scheda

### **ALLEGATI**

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale

### **CRITICITA' DA SEGNALARE    per tutti i lotti**

#### Lotti 01, 02, 03, 04, 05

- I millesimi di proprietà condominiale sono attribuiti con quota indivisa alle unità immobiliari oggetto di perizia.

#### Lotti 06, 07, 08

- I millesimi di proprietà condominiale sono attribuiti con quota indivisa alle unità immobiliari oggetto di perizia.
- Sono presenti 14 formalità ipotecarie trascritte per errore