

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 1192/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto ANGELINI**

RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO 20**

**Palazzina residenziale in INZAGO (MI), via A. De Gasperi 7**

**INZAGO (MI), via A. De Gasperi 7**



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali**

**Palazzina residenziale in corso di costruzione** insistente sul **MAPPALE 30 DEL FOGLIO 8** del NCEU di Inzago.

Agli atti catastali **figura ancora l'edificio industriale che insisteva sul mappale 30 del foglio 8** di Inzago e **che è stato demolito per dar corso alla costruzione della palazzina residenziale che allo stato attuale risulta non ancora ultimata.**

Dalla visura catastale storica che si allega **risulta in atti, ovvero secondo le attuali risultanze dei registri catastali, ancora il preesistente edificio industriale**, ovvero l'opificio, identificato al NCEU di Inzago come segue:

Bene in INZAGO (MI), via A. DE GASPERI n. 7

Categoria: D/1 [Opificio]

Dati Catastali: foglio 8, **particella 30**, subalterno assente.

**Stato occupativo**

Ai 3 sopralluoghi effettuati nelle seguenti date 03/04/2023, 12/06/2023 e 22/06/2023, risultava presente il [REDACTED], che ha consentito l'accesso alla palazzina residenziale in oggetto e che è risultata libera.

**Contratti di locazione in essere****ASSENTI**

La costruzione della palazzina non è stata ancora ultimata ed allo stato attuale ed in base ai 3 sopralluoghi effettuati nelle seguenti date 03/04/2023, 12/06/2023 e 22/06/2023 i lavori risultano fermi.

**Comproprietari**

NO

**Prezzo al netto delle decurtazioni****PREZZO DELL'INTERO LOTTO 20****Allo stato attuale**

da libero: **€ 1.880.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

**Nota bene:** il procedimento di stima con i prezzi delle unità immobiliari si trova al cap. 9 da pag. 20 a pag. 49.

## LOTTO 20

### Palazzina residenziale in corso di costruzione.

allo stato attuale ed in base ai 3 sopralluoghi effettuati nelle seguenti date 03/04/2023, 12/06/2023 e 22/06/2023 si è verificato che **i lavori risultano fermi.**

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione dei beni

Palazzina residenziale in costruzione di 4 piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano interrato dove sono posti i boxes e le cantine, ubicata in zona centrale del Comune di Inzago (MI) ed avente doppio accesso, uno, quello principale, dal civico n. 7 di via De Gasperi 7 e l'altro, secondario, dal civico n. 3 di via Don Gnocchi.

Si precisa che il piano di calpestio del primo piano fuori terra è adibito, secondo i disegni di progetto, a uffici oltre che a taverna di pertinenza dell'appartamento individuato nel disegno di progetto con il n. 2 e ubicato al piano rialzato, e a cantine.

Si segnala che allo stato attuale ed in base ai 3 sopralluoghi effettuati nelle seguenti date 03/04/2023, 12/06/2023 e 22/06/2023 **i lavori di costruzione della palazzina risultano fermi.**

Complessivamente la palazzina in oggetto è costituita da:

- **un piano interrato** composto da 11 boxes, 4 cantine, 1 locale caldaia e 1 locale immondezzaio oltre a corsello adibito ad area di manovra, per la maggior parte coperta, 1 vano scale e ascensore e 1 rampa esterna di collegamento ai boxes;

- **un piano seminterrato**, ovvero 1° piano fuori terra, composto da 2 uffici, 4 cantine e 1 taverna di pertinenza dell'appartamento individuato nel disegno di progetto con il n. 2 e posto al piano rialzato e ad esso collegato mediante scala interna con annessi 1 locale hobby, con annessi 1 bagno, 1 guardaroba e 1 terrazzo;

- **un piano rialzato** composto da 3 appartamenti come meglio descritti qui di seguito:

- **appartamento**, individuato con il n° 1 sul disegno di progetto, costituito da 1 ampio soggiorno che funge anche da ingresso, 1 cucina, 1 primo bagno con antibagno, 1 disimpegno, 1 secondo bagno e 2 camere, oltre a 3 balconi a livello;

- **appartamento**, individuato con il n° 2 sul disegno di progetto, costituito da 1 ampio soggiorno con angolo cottura, che funge anche da ingresso, 1 disimpegno, 1 ripostiglio e 1 bagno oltre a 1 taverna posta al piano seminterrato e collegata direttamente con il soprastante appartamento mediante scala interna, con annessi 1 locale hobby, 1 bagno, 1 guardaroba e 1 terrazzo;

- **appartamento**, individuato con il n° 3 sul disegno di progetto, costituito da 1 soggiorno che funge anche da ingresso, 1 cucina, 1 disimpegno, 1 bagno e 2 camere, oltre a 1 terrazzo a livello;

- **un piano primo** composto da 3 appartamenti come meglio descritti qui di seguito:

- **appartamento**, individuato con il n° 4 sul disegno di progetto, costituito da 1 ingresso, 1 soggiorno, 1 cucina, 1 primo bagno, 1 disimpegno, 1 secondo bagno e 2 camere, oltre a 2 balconi a livello;

- **appartamento**, individuato con il n° 5 sul disegno di progetto, costituito da 1 soggiorno che funge anche da ingresso, 1 cucina, 1 disimpegno, 1 bagno e 2 camere, oltre a 1 balcone a livello;

- **appartamento**, individuato con il n° 6 sul disegno di progetto, costituito da 1 soggiorno che funge anche da ingresso, 1 cucina, 1 disimpegno, 1 bagno e 2 camere, oltre a 2 balconi a livello;

- **un piano secondo** composto da 3 appartamenti come meglio descritti qui di seguito:

- **appartamento**, individuato con il n° 7 sul disegno di progetto, costituito da 1 ingresso, 1 ampio locale adibito a soggiorno/pranzo/letto con angolo cottura, 1 bagno con antibagno, e 1 ripostiglio, oltre a 2 balconi a livello, con annesso sottotetto non abitabile ad esso direttamente collegato mediante scala interna (si precisa che la scala interna, alle date dei sopralluoghi, non risultava ancora installata);
- **appartamento**, individuato con il n° 8 sul disegno di progetto, costituito da 1 soggiorno con angolo cottura, che funge anche da ingresso, 1 disimpegno, 1 bagno, 1 ripostiglio e 1 camera, oltre a 1 balcone a livello, con annesso sottotetto non abitabile ad esso direttamente collegato mediante scala interna (si precisa che la scala interna, alle date dei sopralluoghi, non risultava ancora installata);
- **appartamento**, individuato con il n° 9 sul disegno di progetto, costituito da 1 soggiorno che funge anche da ingresso, 1 cucina, 1 disimpegno, 1 bagno e 1 camera, oltre a 2 balconi a livello, con annesso sottotetto non abitabile ad esso direttamente collegato mediante scala interna (si precisa che la scala interna, alle date dei sopralluoghi, non risultava ancora installata).

Si segnala che **non è stato possibile ispezionare e verificare i 3 sottotetti** annessi ai 3 appartamenti del secondo piano in quanto al sopralluogo **non risultavano realizzate le 3 scale di collegamento** dei 3 appartamenti con i rispettivi sottotetti.

## 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

**Pignoramento** del 14/11/2022 rep. 28758, **trascritto in data 20/12/2022 ai nn. 180325/122430**, contro la

[REDACTED], **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà**, a favore della [REDACTED]

Il suddetto pignoramento **grava** sugli immobili distinti al NCEU di Inzago al foglio 13 mappale 498 subalterni 737, 792, 796, 797, 798, 799, 808, 814, 815, 817, 83, 84, 105, 119, al foglio 17 mappale 292 subalterni 54, 55, 65, 74, al foglio 17 mappale 244 subalterno 59, e al **foglio 8 mappale 30**.

- In merito al suddetto pignoramento si precisa che risulta pignorato l'ex opificio distinto catastalmente al NCEU di Inzago con il mappale 30 del foglio 8 **ora demolito per dare spazio alla costruzione della palazzina in oggetto** che insiste sulla particella 30 del foglio.

### Eventuali comproprietari:

NO.

Si allega il Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia dell'Amministratore della Società Esecutata. (allegato 11).

## 1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue: (allegati 4,5,6)

Intestati a:

[REDACTED], **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.**

### Comune di INZAGO

Si segnala che, **secondo le attuali risultanze dei registri catastali, risulta ancora accatastato l'ex opificio, ora demolito per dare spazio alla costruzione della palazzina in oggetto** che insiste sulla particella 30 del foglio.

Si segnala che la palazzina in oggetto non è stata ancora oggetto di denuncia al Catasto e che **non è stato presentato l'elaborato planimetrico catastale con l'individuazione delle unità immobiliari che compongono la palazzina in oggetto.**

Dati Catastali dell'ex opificio:

foglio 8, **particella 30**, subalterno assente

dati classamento: D/1 [Opificio], rendita catastale € 2.892,16

Indirizzo: VIA A. DE GASPERI n. 7, Piano T-1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2015 Pratica n.

MI0144947 in atti dal 12/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 130074.1/2015)

Allegato 5

#### 1.4. Coerenze

Coerenze della particella 30 del foglio 8 sulla quale insiste la palazzina in oggetto da nord ed in senso orario: via Don Gnocchi, altra proprietà di cui al mappale 83, via De Gasperi, e, a chiudere, altra proprietà di cui al mappale 87.

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

In merito al pignoramento si precisa che risulta pignorato l'ex opificio distinto catastalmente al NCEU di Inzago con il mappale 30 del foglio 8, **ora demolito per dare spazio alla costruzione della palazzina in oggetto** che insiste sulla particella 30 del foglio 8 e che non è stata ancora oggetto di denuncia al Catasto in quanto **non è stato presentato l'elaborato planimetrico catastale con l'individuazione delle unità immobiliari che compongono la palazzina in oggetto.**

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Inzago.

Fascia/zona: centrale con parcheggi limitati

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola dell' Infanzia "Gianni Rodari" a circa 500 m, Scuola Secondaria di Primo Grado "J. & R. Kennedy" a circa 650 m, Ufficio Postale a circa 800 m, Farmacia Comunale Inzago a circa 550 m, Supermercato Famila a circa 350 m, Supermercato U2 a circa 600 m, Filiali di Primari Istituti Bancari a circa 400 m, Municipio di Inzago a circa 600 m, Ospedale Santa Maria delle Stelle a circa 6 Km, Ospedale Zappatoni circa 5 Km, Fermata Autobus Z404 e Z405 circa 400 m.

Principali collegamenti pubblici: Autobus Z404 e Z405 la cui fermata dista circa 350 m, Stazione Ferroviaria di Trecella a circa 3 km.

Collegamento alla rete autostradale: Raccordo con la A58 a circa 4 Km.

Si evidenzia che la zona risulta centrale e che pertanto gode dei principali servizi utili per la vita della comunità e che risultano raggiungibili anche a piedi.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (si allega documentazione fotografica)

Palazzina residenziale in costruzione di 4 piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano interrato dove sono posti i boxes e le cantine, ubicata in zona centrale del Comune di Inzago (MI) ed avente doppio accesso, uno, quello principale, dal civico n. 7 di via De Gasperi 7 e l'altro, secondario, dal civico n. 3 di via Don Gnocchi.

Si precisa che il piano di calpestio del primo piano fuori terra è adibito, secondo i disegni di progetto, a uffici oltre che a taverna di pertinenza dell'appartamento individuato nel disegno di progetto con il n. 2 e ubicato al piano rialzato, e a cantine.

Si segnala che allo stato attuale ed in base ai 3 sopralluoghi effettuati nelle seguenti date

03/04/2023, 12/06/2023 e 22/06/2023 i lavori di costruzione della palazzina risultano fermi.

Complessivamente la palazzina in oggetto è costituita da:

- **un piano interrato** composto da 11 boxes, 4 cantine, 1 locale caldaia e 1 locale immondezzaio oltre a corsello adibito ad area di manovra, per la maggior parte coperta, 1 vano scale e ascensore e 1 rampa esterna di collegamento ai boxes;

- **un piano seminterrato**, ovvero 1° piano fuori terra, composto da 2 uffici, 4 cantine e 1 taverna di pertinenza dell'appartamento individuato nel disegno di progetto con il n. 2 e posto al piano rialzato e ad esso collegato mediante scala interna con annessi 1 locale hobby, 1 bagno, 1 guardaroba e 1 terrazzo;

- **un piano rialzato** composto da 3 appartamenti come meglio descritti qui di seguito:

- **appartamento**, individuato con il n° 1 sul disegno di progetto, costituito da 1 ampio soggiorno che funge anche da ingresso, 1 cucina, 1 primo bagno con antibagno, 1 disimpegno, 1 secondo bagno e 2 camere, oltre a 3 balconi a livello;

- **appartamento**, individuato con il n° 2 sul disegno di progetto, costituito da 1 ampio soggiorno con angolo cottura, che funge anche da ingresso, 1 disimpegno, 1 ripostiglio e 1 bagno oltre a 1 taverna posta al piano seminterrato e collegata direttamente con il soprastante appartamento mediante scala interna, con annessi 1 locale hobby, 1 bagno, 1 guardaroba e 1 terrazzo;

- **appartamento**, individuato con il n° 3 sul disegno di progetto, costituito da 1 soggiorno che funge anche da ingresso, 1 cucina, 1 disimpegno, 1 bagno e 2 camere, oltre a 1 terrazzo a livello;

- **un piano primo** composto da 3 appartamenti come meglio descritti qui di seguito:

- **appartamento**, individuato con il n° 4 sul disegno di progetto, costituito da 1 ingresso, 1 soggiorno, 1 cucina, 1 primo bagno, 1 disimpegno, 1 secondo bagno e 2 camere, oltre a 2 balconi a livello;

- **appartamento**, individuato con il n° 5 sul disegno di progetto, costituito da 1 soggiorno che funge anche da ingresso, 1 cucina, 1 disimpegno, 1 bagno e 2 camere, oltre a 1 balcone a livello;

- **appartamento**, individuato con il n° 6 sul disegno di progetto, costituito da 1 soggiorno che funge anche da ingresso, 1 cucina, 1 disimpegno, 1 bagno e 2 camere, oltre a 2 balconi a livello;

- **un piano secondo** composto da 3 appartamenti come meglio descritti qui di seguito:

- **appartamento**, individuato con il n° 7 sul disegno di progetto, costituito da 1 ingresso, 1 ampio locale adibito a soggiorno/pranzo/letto con angolo cottura, 1 bagno con antibagno, e 1 ripostiglio, oltre a 2 balconi a livello, con annesso sottotetto non abitabile ad esso direttamente collegato mediante scala interna (si precisa che la scala interna, alle date dei sopralluoghi, non risultava ancora installata);

- **appartamento**, individuato con il n° 8 sul disegno di progetto, costituito da 1 soggiorno con angolo cottura, che funge anche da ingresso, 1 disimpegno, 1 bagno, 1 ripostiglio e 1 camera, oltre a 1 balcone a livello, con annesso sottotetto non abitabile ad esso direttamente collegato mediante scala interna (si precisa che la scala interna, alle date dei sopralluoghi, non risultava ancora installata);

- **appartamento**, individuato con il n° 9 sul disegno di progetto, costituito da 1 soggiorno che funge anche da ingresso, 1 cucina, 1 disimpegno, 1 bagno e 1 camera, oltre a 2 balconi a livello, con annesso sottotetto non abitabile ad esso direttamente collegato mediante scala interna (si precisa che la scala interna, alle date dei sopralluoghi, non risultava ancora installata);

Si segnala che **non è stato possibile ispezionare e verificare i 3 sottotetti** annessi ai 3 appartamenti del secondo piano in quanto al sopralluogo **non risultavano realizzate le 3 scale di collegamento** dei 3 appartamenti con i rispettivi sottotetti.

La costruzione è iniziata nel 2008 e successivamente sono state presentate 2 varianti ed una richiesta di proroga dei lavori concessa fino al 2019, dopodiché i lavori sono stati interrotti.

- struttura: calcestruzzo armato ordinario;
- facciate: intonaco colorato;
- accesso di passo carraio: da via Don Gnocchi;
- condizioni generali: discrete.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

La realizzazione della palazzina residenziale fu avviata nel 2008 in forza del PERMESSO DI COSTRUIRE - P.E. 209/2007 del 10/12/2007, al quale seguirono il PERMESSO DI COSTRUIRE - P.E. 107/2011 del 23/06/2011, ovvero la variante al P.C. n. 209/2007, il PERMESSO DI COSTRUIRE - P.E. 231/2012 del 28/11/2012 e la PROROGA FINE LAVORI del 19/03/2018 concessa fino a tutto il 08/01/2019; successivamente i lavori furono interrotti.

Attualmente, come si evince dalle allegate fotografie scattate dallo scrivente durante i 3 sopralluoghi effettuati nel 2023, **risultano completate** le strutture, la copertura, la tamponatura delle pareti esterne con relativo intonaco tinteggiato, i parapetti dei terrazzi e i balconi con le relative fioriere di calcestruzzo armato gettate in opera, le pavimentazioni dei terrazzi e dei balconi, i sottofondi dei pavimenti degli appartamenti, la tramezzatura e le pareti interne che individuano le singole unità immobiliari e che le dividono nei locali che le compongono, gli intonaci degli appartamenti, e, con riferimento agli appartamenti, la parte sottotraccia e le relative tubazioni e condutture degli impianti idrico-sanitari, di riscaldamento (previsto a pavimento), degli impianti di condizionamento e degli impianti elettrici.

#### **Mancano:**

- le pavimentazioni degli appartamenti, dei boxes e delle cantine, comprese quelle della scala condominiale e delle parti comuni ed il sottofondo del pavimento dei due uffici
- i rivestimenti dei bagni e delle cucine e gli intonaci dei due uffici
- gli infissi interni ed esterni compreso le relative soglie e banchine
- la fornitura e messa in opera dei portoncini degli appartamenti
- le basculanti dei boxes e le porte delle cantine
- la fornitura e messa in opera dei sanitari
- l'infilaggio dei cavi elettrici e la fornitura e messa in opera dei frutti e delle prese dell'impianto elettrico di ogni singola unità immobiliare, compresa la fornitura e messa in opera dei quadri elettrici sia delle unità immobiliari sia delle utenze comuni
- gli impianti citofonici
- il rivestimento delle scale condominiali
- la fornitura e messa in opera dell'ascensore condominiale
- l'allestimento della centrale termica e l'installazione dell'autoclave
- la finitura delle parti comuni ovvero della rampa di accesso ai boxes, della pavimentazione dell'area esterna condominiale e dell'area attrezzata a verde
- le recinzioni ed i cancelli di passo carraio e pedonale
- gli impianti a gas

La palazzina si trova in discreto stato di conservazione e si rileva, in generale e per quanto è stato possibile osservare, una buona esecuzione dell'opera e l'utilizzo di materiali di discreta qualità.

Si segnala che non è stato possibile visionare i 3 sottotetti dei 3 appartamenti del secondo piano in quanto mancano le 3 scale di collegamento e che consentiranno di rendere comunicanti i 3 appartamenti con i rispettivi sottotetti di pertinenza.

### 2.4. Breve descrizione della zona

La palazzina residenziale in oggetto è situata in zona centrale di Inzago e si affaccia sulla via principale via De Gasperi che delimita con la via Cavour ed il Vicolo Brambilla il parco pubbli-

co.

La zona dove è ubicata la palazzina gode dei principali servizi utili per la vita della comunità che risultano raggiungibili anche a piedi; la zona è inoltre servita dalla linea degli autobus Z404 e Z405, la cui fermata è distante circa 350 m, ed è facilmente raggiungibile dal raccordo con l'Autostrada A58 distante circa 3 km.

Il contesto urbanistico è caratterizzato dalla presenza di insediamenti in prevalenza di tipo residenziale ed esercita un discreto grado di attrazione in quanto situata in zona centrale a ridosso del parco ed a poca distanza dal Municipio; gli edifici che sono presenti nella zona, aventi varie dimensioni e costruiti in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive, hanno destinazione principalmente abitativa.

#### **Certificazioni energetiche:**

##### **ASSENTI**

La palazzina è in corso di costruzione e, come sopra precisato, le unità immobiliari di cui è composta non sono ancora state accatastate e non è nemmeno stato presentato l'elaborato planimetrico con l'individuazione di tutti i subalterni e, pertanto, le unità immobiliari sono sprovviste di certificazione energetica.

#### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

ASSENTI.

La palazzina è in corso di costruzione e gli impianti non sono stati ancora completati.

#### **2.6. Certificazioni di idoneità statica**

Non necessita in quanto la struttura della palazzina è di recente realizzazione e pertanto, avendo meno di 50 anni, non necessitano di CIS.

### **3 STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Bene in INZAGO (MI), via De Gasperi n. 7.

Si segnala che **agli atti risulta ancora accatastato l'ex opificio, ora demolito per dare spazio alla costruzione della palazzina in oggetto** che insiste sulla particella 30 del foglio 8.

Si segnala che la palazzina in oggetto non è stata ancora oggetto di denuncia al Catasto e che **non è stato presentato l'elaborato planimetrico catastale con l'individuazione delle unità immobiliari che compongono la palazzina in oggetto.**

Dati Catastali dell'ex opificio:

foglio 8, **particella 30**, subalterno assente

dati classamento: D/1 [Opificio], rendita catastale € 2.892,16

Indirizzo: VIA A. DE GASPERI n. 7, Piano T-1.

Allegati 4, 5 e 6

#### **Stato occupativo**

Ai 3 sopralluoghi effettuati nelle seguenti date 03/04/2023, 12/06/2023 e 22/06/2023 risultava presente il [REDACTED]

[REDACTED], che ha consentito l'accesso alla palazzina residenziale in oggetto e che è risultata libera.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione**



**ASSENTI**

La costruzione della palazzina non è stata ancora ultimata ed allo stato attuale ed in base ai 3 sopralluoghi effettuati nelle seguenti date 03/04/2023, 12/06/2023 e 22/06/2023 i lavori risultano fermi.

**4 PROVENIENZA****4.1. Attuali proprietari**

Il terreno sul quale è in corso di realizzazione la palazzina residenziale in oggetto, identificato al Catasto con la particella 30 del foglio 8, risulta di proprietà della [REDACTED], in forza di **atto di trasformazione societaria** in autentica Dott. Ovidio De Napoli, notaio in Inzago, in data 25/10/2021, rep. 91.904/27.726, registrato a Milano DP II il 27/10/2021, N. 110396, SERIE 17. Si segnala che il suddetto atto risulta volturato **ma non trascritto**.

Con il suddetto ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE del 25/10/2021 rep. 91.904/27.726, a rogito Notaio De Napoli Ovidio, la [REDACTED]

Allegato 3 – atto di trasformazione societaria.

**4.2. Precedenti proprietari**

- L'ex opificio distinto catastalmente al NCEU di Inzago con il mappale 30 del foglio 8, ora demolito per dare spazio alla costruzione della palazzina in oggetto che insiste sulla particella 30 del foglio 8, è pervenuto per atto di compravendita del 06/12/2007, repertorio 71056/14231, a rogito del Notaio DE NAPOLI OVIDIO di Segrate, trascritto il 17/12/2007 ai nn. 189025/99721, da potere, ovvero **a carico**, di [REDACTED], **a favore** della società esecutata allora [REDACTED]

Allegato 2

- Al **ventennio** alla società venditrice [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di conferimento in società del 18/12/1984 a rogito notaio Paolo Lovisetti rep. 52336 trascritto il 15/01/1985 ai nn. 2663/2257 da potere di [REDACTED]

Allegato 12

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dal certificato notarile in atti a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, alla data del 20/12/2022, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso il Catasto, in data 17/07/2023 (allegato 5), e la Conservatoria in data 23/07/2023 e 24/07/2023 (allegato 12), si evince:

**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 co-**

**niuge superstite**

Nessuna.

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

-

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

1<sup>a</sup>

**ipoteca volontaria** iscritta il **21/04/2011** ai nn. 45408/10052 derivante da atto a garanzia di **MU-TUO FONDIARIO** a rogito atto Notaio MELE AMINTA, sede Segrate (MI), in data 19/04/2011, repertorio 81778/10167,

- a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1

- contro [REDACTED]

Importo ipoteca euro 3.600.000 cui di capitale euro 1.800.000, durata 20 anni.

La suddetta ipoteca grava sull'immobile pignorato distinto al NCEU di Inzago al foglio 8 map-pale 30 e sul terreno distinto al NCT di Inzago al foglio 8 Particella 30 avente Consistenza 8 are 80 centiare.

2<sup>a</sup>

**ipoteca volontaria** iscritta il **17/09/2014** ai nn. 82041/14021 derivante da atto a garanzia di **MU-TUO FONDIARIO** a rogito atto Notaio MELE AMINTA, sede Segrate (MI) in data 10/09/2014, repertorio 84743/11998,

- a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1

- contro [REDACTED]

Importo ipoteca euro 1.000.000 cui di capitale euro 500.000, durata 19 anni 6 mesi.

La suddetta ipoteca grava sull'immobile pignorato distinto al NCEU di Inzago al foglio 8 map-pale 30 e sul terreno distinto al NCT di Inzago al foglio 8 Particella 30 avente Consistenza 8 are 80 centiare.

3<sup>a</sup>

**ipoteca volontaria** iscritta il **20/07/2017** ai nn. 91166/16844 derivante da **COSTITUZIONE DI IPO-TECHE** a rogito atto Notaio MELE AMINTA, sede Segrate (MI) in data 19/07/2017, repertorio 87683/13946,

- a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1

- contro [REDACTED]

Importo ipoteca euro 926.000 cui di capitale euro 463.000, durata -.

La suddetta ipoteca grava sull'immobile pignorato distinto al NCEU di Inzago al foglio 8 map-pale 30 e sul terreno distinto al NCT di Inzago al foglio 8 Particella 30 avente Consistenza 8 are 80 centiare.

**ipoteca giudiziale** assente

**Ipoteca legale** iscritta il **03/03/2022** ai nn. 27633/5259 derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE 0424 RUOLO, in data 02/03/2022 rep. 17141/6822,  
**a favore di** [REDACTED]

**contro** [REDACTED]

**Importo ipoteca € 6.602.344,48 di cui € 3.301.172,24 di capitale**

La suddetta ipoteca grava sull'ex opificio distinto al NCEU di Inzago al foglio 8 mappale 30, e grava sui boxes pignorati distinti al NCEU di Inzago al foglio 13 mappale 498 subalterni 737, 792, 796, 797, 798, 799, 808, 815, 817, 83, 84,105, 119, al foglio 17 mappale 292 subalterni 54, 55, 65, 74, al foglio 17 mappale 244 subalterno 59, con esclusione del sub 814 insistente sul mappale 498 del foglio 13, e su altri immobili estranei alla procedura in oggetto.

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** del **14/11/2022** rep. 28758, **trascritto in data 20/12/2022 ai nn. 180325/122430**, **contro la** [REDACTED], **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà**, a favore della [REDACTED]

Il suddetto pignoramento **grava sull'ex opificio** distinto al NCEU di Inzago al foglio 8 mappale 30 e sugli immobili distinti al NCEU di Inzago al foglio 13 mappale 498 subalterni 737, 792, 796, 797, 798, 799, 808, 814, 815, 817, 83, 84,105, 119, al foglio 17 mappale 292 subalterni 54, 55, 65, 74, al foglio 17 mappale 244 subalterno 59.

In merito al suddetto pignoramento si precisa che risulta pignorato l'ex opificio distinto catastalmente al NCEU di Inzago con il mappale 30 del foglio 8 **ora demolito per dare spazio alla costruzione della palazzina in oggetto** che insiste sulla particella 30 del foglio 8.

• **Altre trascrizioni**

NO

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

.....

**6 CONDOMINIO**

La palazzina è in corso di costruzione e pertanto non è stato ancora redatto il Regolamento di Condominio e non è stato nominato l'Amministratore.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

NON RICORRE IL CASO

La palazzina è in corso di costruzione e pertanto non è stato ancora redatto il Regolamento di Condominio e non è stato nominato l'Amministratore.

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

.....

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

SI: in base a quanto previsto negli elaborati di progetto dell'ultima variante presentata.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione della palazzina è iniziata a partire dall'anno 2008 ed è proseguita fino al 2018, anno in cui è stato rilasciato il **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 231/2012 del 19/03/2018 con PROROGA FINE LAVORI fino a tutto il 08/01/2019, dopodiché i lavori si sono interrotti** per difficoltà economiche della ditta titolare.

Il fabbricato risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Inzago in Aree "R\_MD / Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale a media densità" ed è stato realizzato in base alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca in cui è iniziata la sua costruzione.

Per quanto riguarda la conformità dal punto di vista urbanistico/edilizio si rimanda ai cap. 7.2 e 7.3.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

#### PRATICHE REPERITE PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEL COMUNE DI INZAGO:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE - P.E. 209/2007 del 10/12/2007**, prot. 19061, rilasciato su istanza della ditta [REDACTED], in data 09/11/2007, prot. 17477, (P.E. 209/2007), intesa ad ottenere il permesso di **Costruzione edificio ad appartamenti e uffici e recinzione della proprietà - previa demolizione di esistenti fabbricati**.

-- Denuncia inizio lavori e richiesta punti fissi protocollata il 27 novembre 2008, protocollo 18587, con riferimento al permesso di costruire n. 209/ 2007 rilasciato in data 10/12/2007.

Allegato 7

- **PERMESSO DI COSTRUIRE - P.E. 107/2011 del 23/06/2011**, prot. 10889, rilasciato su istanza della [REDACTED], in data 08/06/2011, prot. 9869, (P.E. 107/2011), intesa ad ottenere il permesso di costruire le opere in **Variante al P.C. n. 209/2007**

-- Denuncia inizio lavori e richiesta punti fissi protocollata il 19 giugno 2012, protocollo 9142, con riferimento al permesso di costruire n. 107/2011 rilasciato in data 23/06/2011.

Allegato 8

- **PERMESSO DI COSTRUIRE - P.E. 231/2012 del 28/11/2012**, prot. 17844, rilasciato su istanza della [REDACTED], in data 29/10/2012, prot. 16329, (P.E. 231/2012), intesa ad ottenere il permesso di costruire le opere concernenti l'**EDIFICIO RESIDENZIALE - RINNOVO P.C. N. 209/2007 E SUCCESSIVE VARIANTI**

- **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 231/2012 e PROROGA FINE LAVORI del 19/03/2018** prot. 6197, che fissa il termine per la realizzazione dei lavori, oggetto del Permesso di costruire n. 231/2012 intestato a [REDACTED], **a tutto il 08/01/2019**.

Allegato 9

#### **PER LA COSTRUZIONE E' STATO COSI' DETERMINATO IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Superficie utile abitabile (Su) = 526,13 mq

Superficie netta non residenziale (Snr) = 284,16 mq

Superficie complessiva (Se) = 696,62 mq

**CONTRIBUTI CONCESSORI**

1°)

Con riferimento al PERMESSO DI COSTRUIRE - P.E. 107/2011 del 23/06/2011:

Oneri di **urbanizzazione primaria** = euro 25.563,87.Oneri di **urbanizzazione secondaria** = euro 29.359,04.**Costo di costruzione e smaltimento rifiuti** = euro 28.665,88.

Monetizzazione aree standard = euro 0,00

**Totale Urbanizzazioni:** euro **83.588,79**.

2°)

**Rinnovo permesso costruire** numero 209/2007 e successive varianti.Oneri di **urbanizzazione primaria** = euro 12.198,98.Oneri di **urbanizzazione secondaria** = euro 10.165,85.**Costo di costruzione e smaltimento rifiuti** = euro 2.161,00.**Totale Urbanizzazioni per rinnovo permesso costruire:** euro **24.525,83**.**TOTALE COMPLESSIVO CONTRIBUTI CONCESSORI: € 108.114,62****DESCRIZIONE DELLE OPERE ESEGUITE E DA REALIZZARE PER IL COMPLETAMENTO DELLA PALAZZINA**

La realizzazione della palazzina residenziale fu avviata nel 2008 in forza del PERMESSO DI COSTRUIRE - P.E. 209/2007 del 10/12/2007, al quale seguirono il PERMESSO DI COSTRUIRE - P.E. 107/2011 del 23/06/2011, ovvero la variante al P.C. n. 209/2007, il PERMESSO DI COSTRUIRE - P.E. 231/2012 del 28/11/2012 e la PROROGA FINE LAVORI del 19/03/2018 concessa fino a tutto il 08/01/2019; successivamente i lavori furono interrotti.

Attualmente, come si evince dalle allegare fotografie scattate dallo scrivente durante i 3 sopralluoghi effettuati nel 2023, **risultano completate** le strutture, la copertura, la tamponatura delle pareti esterne con relativo intonaco tinteggiato, i parapetti dei terrazzi e balconi con le relative fioriere di calcestruzzo armato gettato in opera, le pavimentazioni dei terrazzi e balconi, i sottofondi dei pavimenti degli appartamenti, la tramezzatura e le pareti interne che dividono ed individuano le singole unità immobiliari, gli intonaci degli appartamenti, la parte sottotraccia e le relative tubazioni e condutture degli impianti idrico-sanitari, di riscaldamento (previsto a pavimento), degli impianti di condizionamento e degli impianti elettrici.

**Mancano:**

- le pavimentazioni degli appartamenti, dei boxes e delle cantine, comprese quelle della scala condominiale e delle parti comuni, ed il sottofondo del pavimento dei due uffici
- i rivestimenti dei bagni e delle cucine e gli intonaci dei due uffici
- gli infissi interni ed esterni compreso le relative soglie e banchine
- la fornitura e messa in opera dei portoncini degli appartamenti
- le basculanti dei boxes e le porte delle cantine
- la fornitura e messa in opera dei sanitari
- l'infilaggio dei cavi elettrici e la fornitura e messa in opera dei frutti e delle prese dell'impianto elettrico di ogni singola unità immobiliare, compresa la fornitura e messa in opera dei quadri elettrici sia delle unità immobiliari sia delle utenze comuni
- gli impianti citofonici
- il rivestimento delle scale condominiali
- la fornitura e messa in opera dell'ascensore condominiale
- l'allestimento della centrale termica e l'installazione dell'autoclave
- la finitura delle parti comuni ovvero della rampa di accesso ai boxes, della pavimentazione dell'area esterna condominiale e dell'area attrezzata a verde
- le recinzioni ed i cancelli di passo carraio e pedonale
- gli impianti a gas

La palazzina si trova in discreto stato di conservazione e si rileva, in generale e per quanto è stato possibile osservare, una buona esecuzione dell'opera e l'utilizzo di materiali di discreta qualità.

Si segnala che non è stato possibile visionare i 3 sottotetti dei 3 appartamenti del secondo piano in quanto mancano le 3 scale di collegamento e che consentiranno di rendere comunicanti i 3 appartamenti con i rispettivi sottotetti di pertinenza.

Si segnala che l'area sulla quale insiste la palazzina in oggetto, avente una superficie catastale di 880 mq, è individuata come area urbana e le unità immobiliari e le parti comuni costruite **non risultano ancora accatastate singolarmente** mediante una identificazione in subalterni.

**La palazzina** in corso di costruzione **non è stata nemmeno individuata in un unico elaborato planimetrico catastale** (quadro dimostrativo) dove si deve rappresentare l'insieme di tutti i piani del fabbricato con la sua corte di pertinenza e dove è possibile rilevare l'attuale suddivisione in unità immobiliari della palazzina.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali vere e proprie, con la destinazione d'uso e la distribuzione interna delle singole unità immobiliari, dovranno essere depositate all'Agenzia delle Entrate dopo il completamento dei lavori.

Si segnala che per completare la realizzazione della palazzina sarà necessario presentare una nuova pratica edilizia e, pertanto, la realizzazione delle opere non ultimate nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per la parte ancora da eseguire ed **all'eventuale adeguamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite**.

#### **Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità**

ASSENTE in quanto la palazzina non è stata ultimata e di conseguenza non è stata data la "fine lavori" e non è quindi stata richiesta l'agibilità.

### **7.2. Conformità edilizia.**

Con riferimento all'ultima pratica edilizia presentata, ovvero il PERMESSO DI COSTRUIRE N. 231/2012, ed in base ai 3 sopralluoghi effettuati nelle date 03/04/2023, 12/06/2023 e 22/06/2023, è risultato che la palazzina **è sostanzialmente conforme ai progetti architettonici** allegati alle pratiche edilizie sopraccitate ed allegate alla presente relazione di stima.

**Fanno eccezione** alcune modeste modifiche interne che possono essere dichiarate nella nuova pratica edilizia da presentare per il completamento dei lavori e che riguardano per la maggior parte la distribuzione interna dei vani e la modifica di alcune delle aperture nei prospetti.

**Si segnala che non è stato possibile accertare la conformità del piano sottotetto** in quanto mancavano alla data dei sopralluoghi le 3 scale interne di collegamento dei 3 appartamenti del secondo piano con i soprastanti e rispettivi sottotetti.

**Si segnala**, con riferimento alle opere strutturali, che non si è a conoscenza se l'impresa e la Direzione Lavori, durante l'esecuzione delle opere, abbiano fatto svolgere le prove di laboratorio sui provini-campione del calcestruzzo prelevandoli durante i getti per la realizzazione delle fondazioni, dei pilastri e delle travi e dei setti portanti, così come per i fondini di acciaio utilizzati; in merito si sottolinea che le suddette prove ed i relativi certificati sono indispensabili per il collaudo statico della struttura della palazzina in oggetto, documento a sua volta obbligatorio per il rilascio finale dell'abitabilità dell'intero complesso immobiliare.

### **7.3. Conformità catastale.**

Si segnala che l'area sulla quale insiste la palazzina in oggetto, avente una superficie catastale di 880 mq, è individuata come area urbana e le unità immobiliari e le parti comuni costruite **non risultano ancora accatastate singolarmente** mediante una identificazione in subalterni.

**La palazzina** in corso di costruzione **non è stata nemmeno individuata in un unico elaborato planimetrico catastale** (quadro dimostrativo) dove si deve rappresentare l'insieme di tutti i piani del fabbricato con la sua corte di pertinenza e dove è possibile rilevare l'attuale suddivisione in unità immobiliari della palazzina.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali vere e proprie, con la destinazione d'uso e la distribuzione interna delle singole unità immobiliari, dovranno essere depositate all'Agenzia delle Entrate al completamento dei lavori.

Le difformità riscontrate sono: -

Sono regolarizzabili mediante: -

## 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 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:

<b>APPARTAMENTO N. 1 (p. rialzato)</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Omogeneizzata</b>
APPARTAMENTO N. 1 (p. rialzato)	mq	108	1	108,00
Cantina	mq	4	0,25	1,00
Terrazzi	mq	27	0,35	9,45
		<b>139</b>		<b>118,45</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

<b>APPARTAMENTO N. 2 (p. rialzato)</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Omogeneizzata</b>
APPARTAMENTO N. 2 (p. rialzato)	mq	57	1	57,00
Taverna al p. seminterrato collegata con l'appartamento	mq	61	0,5	30,50
Cantina	mq	4	0,25	1,00
Terrazzo al p. seminterrato	mq	16	0,25	4,00
		<b>138</b>		<b>92,50</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

<b>APPARTAMENTO N. 3 (p. rialzato)</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Omogeneizzata</b>
APPARTAMENTO N. 3 (p. rialzato)	mq	71	1	71,00
Cantina	mq	4	0,25	1,00
Terrazzo	mq	39	0,35	13,65
		<b>114</b>		<b>85,65</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

<b>APPARTAMENTO N. 4 (1° piano)</b>				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
APPARTAMENTO N. 4 (1° piano)	mq	90	1	90,00
Cantina	mq	4	0,25	1,00
Terrazzo e balcone	mq	18	0,35	6,30
		<b>112</b>		<b>97,30</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

<b>APPARTAMENTO N. 5 (1° piano)</b>				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
APPARTAMENTO N. 5 (1° piano)	mq	68	1	68,00
Cantina	mq	5	0,25	1,25
Terrazzo	mq	16	0,35	5,60
		<b>89</b>		<b>74,85</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

<b>APPARTAMENTO N. 6 (1° piano)</b>				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
APPARTAMENTO N. 6 (1° piano)	mq	76	1	76,00
Cantina	mq	5	0,25	1,25
Terrazzi	mq	17	0,35	5,95
		<b>98</b>		<b>83,20</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

<b>APPARTAMENTO N. 7 (2° piano)</b>				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
APPARTAMENTO N. 7 (2° piano)	mq	84	1	84,00
Sottotetto non abitabile	mq	96	0,4	38,40
Cantina	mq	8	0,25	2,00
Terrazzo	mq	41	0,35	14,35
		<b>229</b>		<b>138,75</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

<b>APPARTAMENTO N. 8 (2° piano)</b>				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
APPARTAMENTO N. 8 (2° piano)	mq	70	1	70,00
Sottotetto non abitabile	mq	61	0,4	24,40
Cantina	mq	5	0,25	1,25
Terrazzo	mq	17	0,35	5,95
		<b>153</b>		<b>101,60</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



<b>APPARTAMENTO N. 9 (2° piano)</b>				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
APPARTAMENTO N. 9 (2° piano)	mq	76	1	76,00
Sottotetto non abitabile	mq	59	0,4	23,60
Terrazzi	mq	10	0,35	3,50
		<b>145</b>		<b>103,10</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

<b>UFFICIO "U1" (piano seminterrato)</b>				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
UFFICIO "U1" (piano seminterrato)	mq	90	1	90,00
		<b>90</b>		<b>90,00</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

<b>UFFICIO "U2" (piano seminterrato)</b>				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
UFFICIO "U2" (piano seminterrato)	mq	92	1	92,00
		<b>92</b>		<b>92,00</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

<b>BOX 1 (piano interrato)</b>				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
BOX 1 (piano interrato)	mq	26	1	26,00
		<b>26</b>		<b>26,00</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

<b>BOX 2 (piano interrato)</b>				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
BOX 2 (piano interrato)	mq	27	1	27,00
		<b>27</b>		<b>27,00</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

<b>BOX 3 (piano interrato)</b>				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
BOX 3 (piano interrato)	mq	27	1	27,00
		<b>27</b>		<b>27,00</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

<b>BOX 4 (piano interrato)</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Omogeneizzata</b>
BOX 4 (piano interrato)	mq	33	1	33,00
		<b>33</b>		<b>33,00</b>
		mq. lordi		mq. commerciali
<b>BOX 5 (piano interrato)</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Omogeneizzata</b>
BOX 5 (piano interrato)	mq	18	1	18,00
		<b>18</b>		<b>18,00</b>
		mq. lordi		mq. commerciali
<b>BOX 6 (piano interrato)</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Omogeneizzata</b>
BOX 6 (piano interrato)	mq	15	1	15,00
		<b>15</b>		<b>15,00</b>
		mq. lordi		mq. commerciali
<b>BOX 7 (piano interrato)</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Omogeneizzata</b>
BOX 7 (piano interrato)	mq	15	1	15,00
		<b>15</b>		<b>15,00</b>
		mq. lordi		mq. commerciali
<b>BOX 8 (piano interrato)</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Omogeneizzata</b>
BOX 8 (piano interrato)	mq	14	1	14,00
		<b>14</b>		<b>14,00</b>
		mq. lordi		mq. commerciali
<b>BOX 9 (piano interrato)</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Omogeneizzata</b>
BOX 9 (piano interrato)	mq	15	1	15,00
		<b>15</b>		<b>15,00</b>
		mq. lordi		mq. commerciali
<b>BOX 10 (piano interrato)</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Omogeneizzata</b>
BOX 10 (piano interrato)	mq	16	1	16,00
		<b>16</b>		<b>16,00</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

<b>BOX 11 (piano interrato)</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Omogeneizzata</b>
BOX 11 (piano interrato)	mq	16	1	16,00
		<b>16</b>		<b>16,00</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 STIMA

## 9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore degli **immobili ultimati** si è adoperato il metodo di stima sintetico comparativo, che tiene conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci, quale l'ubicazione, la consistenza, lo stato dei luoghi, nonché del valore di mercato di immobili simili rilevato da indagini di mercato fra cui la consultazione dei dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio e dalle principali agenzie immobiliari di zona.

Per la determinazione **dei costi a finire si sono adottate le percentuali di incidenza dei lavori** da realizzare **per il completamento della palazzina in oggetto**, con riferimento al costo totale di realizzazione dell'opera, e che si riportano nella sottostante tabella.

Si indicano qui di seguito le **PERCENTUALI STIMATE DI INCIDENZA DEI LAVORI DA REALIZZARE PER IL COMPLETAMENTO DELLA PALAZZINA CON RIFERIMENTO AL COSTO TOTALE DI REALIZZAZIONE**.

Completamento Impianti elettrici (infilaggio cavi elettrici, fornitura e messa in opera frutti, quadri elettrici ecc.)	3,0%
Completamento Impianti idrico-sanitario e di condizionamento (fornitura e messa in opera dei sanitari con relative rubinetterie, fornitura e messa in opera delle macchine moto condensanti con relative unità termo ventilanti interne per il condizionamento dei 9 appartamenti e 2 uffici, ed allestimento della centrale termica comune)	5,0%
Pavimenti	9,0%
Rivestimenti interni bagni e cucine e intonaci dei due uffici	2,0%
Serramenti esterni ed interni	9,0%
Impianto elevatore	1,0%
Opere da fabbro	0,5%
Tinteggiature	0,5%
Sistemazione area comune esterna	1,0%
Progettazione, Direzione Lavori, Sicurezza limitatamente al completamento dei lavori e Collaudo Statico	2,5%
<b>totale</b>	<b>33,5%</b>

Lo scrivente precisa che **le percentuali di incidenza dei lavori "a finire"** adottate per la stima del valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, ovvero non ancora completato, tengono conto:

- che per portare a termine il fabbricato in costruzione si dovrà provvedere ad un nuovo appalto e sostenere i costi per il rinnovo della autorizzazione edilizia scaduta;
- delle difficoltà oggettive per riprendere in mano le varie pratiche tese a legittimare la costruzione in relazione alle varie autorizzazioni dei vari Enti e al conformarsi alle varie norme di legge per la corretta ultimazione delle opere.

Pertanto il costo complessivo per il completamento della palazzina realizzata è stato stimato pari al 33,5% del costo dell'immobile finito.

Per i boxes si è adottato una percentuale di incidenza dei lavori da realizzare per il completamento degli stessi pari al 15%, data la minor consistenza dei lavori di ultimazione rispetto agli appartamenti ed agli uffici.

Per la stima si è inoltre tenuto conto:

- della collocazione centrale dell'immobile e quindi delle sue potenzialità di mercato con riferimento alla sua ubicazione e della discreta appetibilità di immobili residenziali con riferimento al mercato della zona;
- della doppia accessibilità alla palazzina, aspetto che merita particolare attenzione, consistente nell'accesso principale da via De Gasperi con affaccio sul parco, ed in quello secondario da via Don Gnocchi dove è previsto, come da progetto, il cancello di passo carraio della rampa che conduce ai boxes;
- che il mercato immobiliare mostra segni positivi e che la richiesta di immobili di nuova costruzione è piuttosto attiva.

Per la scelta dei valori unitari adottati si è attinto dalle informazioni sul locale mercato immobiliare, tenendo conto dei particolari aspetti che caratterizzano l'immobile in esame, ovvero del buon aspetto architettonico dell'opera e del grado di finitura rilevabile dai disegni di progetto, e prendendo come riferimento opere di nuova / recente costruzione ed ottenendo i valori riportati nei prospetti di valutazione che seguono.

Si precisa che lo scrivente non è in possesso di eventuale documentazione tecnica relativa agli stati di avanzamento dei lavori con indicazione dei costi sostenuti per la costruzione della palazzina in oggetto e non ultimata.

Si evidenzia che, in base alla documentazione tecnica conservata agli atti nell'Ufficio Tecnico del Comune (vedi allegati n. 7 e 9), il Comune di Inzago ha quantizzato i contributi concessori in Euro 108.114,62, pari cioè a Euro 83.588,79 per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione e smaltimento rifiuti, con riferimento al Permesso di Costruire n. 107/2011, più Euro 24.525,83 per il rinnovo del Permesso di Costruire n. 209/2007 e successive varianti

Si precisa che il valore del bene, con riferimento alle considerazioni sopra esposte, 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)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: **2° semestre 2022**

Comune: INZAGO

Fascia/Zona: INTERO CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: **Abitazioni civili**

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo min. 1900 / prezzo max. 2.350 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,9 / prezzo max. 8 (Euro/mq x mese)

Tipologia: **Box**

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 600 / prezzo max. 1.000 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,3 / prezzo max. 4,1 (Euro/mq x mese)

Tipologia: **Uffici**

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 850 / prezzo max. 1.200 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5 / prezzo max. 7 (Euro/mq x mese)

**- Borsino immobiliare**

Tipologia: **Abitazioni in stabili di prima fascia**

Valore Euro/mq: Valore minimo 1.513 Euro/mq, Valore medio 1.703 Euro/mq, Valore massimo 1.894 Euro/mq

Tipologia: **Box**

Valore Euro/mq: Valore minimo 713 Euro/mq, Valore medio 839 Euro/mq, Valore massimo 964 Euro/mq

Tipologia: **Uffici**

Valore Euro/mq: Valore minimo 855 Euro/mq, Valore medio 1038 Euro/mq, Valore massimo 1221 Euro/mq

**- Agenzie immobiliari di zona**

Dalla consultazione di primarie società ed agenzie immobiliari si è appreso che i prezzi di mercato, con riferimento al "nuovo residenziale" locato in zona centrale di Inzago, variano da 2.500 €/mq a 2.750 €/mq.

**9.3. Valutazione LOTTO 020****STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI ULTIMATI**

APPARTAMENTO - prezzo base	€/MQ	2600
UFFICIO (piano seminterrato) - prezzo base	€/MQ	1800
BOX - prezzo base	€/MQ	1200

Si assumono i seguenti coefficienti di piano

	coef. di piano	
Appartamenti al p. rialzato	0,95	€/MQ 2470
Appartamenti al 1° piano	1	€/MQ 2600
Appartamenti al 2° piano ed ultimo	1,02	€/MQ 2652

APPARTAMENTO N. 1 (p. rialzato)					
Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo	
Abitazione civile	-	118,45	€ 2.470,00	€ 292.571,50	
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 292.571,50</b>	

<b>APPARTAMENTO N. 2 (p. rialzato)</b>				
Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	-	92,50	€ 2.470,00	€ 228.475,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 228.475,00</b>

<b>APPARTAMENTO N. 3 (p. rialzato)</b>				
Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	-	85,65	€ 2.470,00	€ 211.555,50
<b>TOTALE</b>				<b>€ 211.555,50</b>

<b>APPARTAMENTO N. 4 (1° piano)</b>				
Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	-	97,30	€ 2.600,00	€ 252.980,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 252.980,00</b>

<b>APPARTAMENTO N. 5 (1° piano)</b>				
Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	-	74,85	€ 2.600,00	€ 194.610,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 194.610,00</b>

<b>APPARTAMENTO N. 6 (1° piano)</b>				
Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	-	83,20	€ 2.600,00	€ 216.320,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 216.320,00</b>

<b>APPARTAMENTO N. 7 (2° piano)</b>				
Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	-	138,75	€ 2.652,00	€ 367.965,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 367.965,00</b>

<b>APPARTAMENTO N. 8 (2° piano)</b>				
Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	-	101,60	€ 2.652,00	€ 269.443,20
<b>TOTALE</b>				<b>€ 269.443,20</b>

<b>APPARTAMENTO N. 9 (2° piano)</b>				
Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	-	103,10	€ 2.652,00	€ 273.421,20
<b>TOTALE</b>				<b>€ 273.421,20</b>

<b>UFFICIO "U1" (piano seminterrato)</b>				
Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio	-	90,00	€ 1.800,00	€ 162.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 162.000,00</b>

<b>UFFICIO "U2" (piano seminterrato)</b>				
Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio	-	92,00	€ 1.800,00	€ 165.600,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 165.600,00</b>

<b>BOX 1 (piano interrato)</b>				
Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	-	26,00	€ 1.200,00	€ 31.200,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 31.200,00</b>

<b>BOX 2 (piano interrato)</b>				
Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	-	27,00	€ 1.200,00	€ 32.400,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 32.400,00</b>



<b>BOX 3 (piano interrato)</b>				
Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	-	27,00	€ 1.200,00	€ 32.400,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 32.400,00</b>

<b>BOX 4 (piano interrato)</b>				
Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	-	33,00	€ 1.200,00	€ 39.600,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 39.600,00</b>

<b>BOX 5 (piano interrato)</b>				
Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	-	18,00	€ 1.200,00	€ 21.600,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 21.600,00</b>

<b>BOX 6 (piano interrato)</b>				
Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	-	15,00	€ 1.200,00	€ 18.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 18.000,00</b>

<b>BOX 7 (piano interrato)</b>				
Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	-	15,00	€ 1.200,00	€ 18.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 18.000,00</b>

<b>BOX 8 (piano interrato)</b>				
Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	-	14,00	€ 1.200,00	€ 16.800,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 16.800,00</b>

**BOX 9 (piano interrato)**

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	-	15,00	€ 1.200,00	€ 18.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 18.000,00</b>

**BOX 10 (piano interrato)**

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	-	16,00	€ 1.200,00	€ 19.200,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 19.200,00</b>

**BOX 11 (piano interrato)**

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	-	16,00	€ 1.200,00	€ 19.200,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 19.200,00</b>

**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</b>	
<b>APPARTAMENTO N. 1 (p. rialzato)</b>	<b>€ 292.571,50</b>
<b>Riduzione del valore dovuta al non completamento delle opere (vedi percentuale al cap. 9.1)</b>	<b>-€ 98.012,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5% )</b>	<b>-€ 9.728,00</b>
Rimborso forfettario di eventuali <b>spese condominiali insolute</b> nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:</b>	€ 0,00
<b>Valore immobile al netto</b> delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 184.831,50</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>libero</b> ":	<b>€ 184.831,50</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>occupato</b> ": <u>non ricorre il caso</u>	

**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 essendo di ciò già tenuto conto nella valutazione.

<b>VALORE</b> APPARTAMENTO N. 2 (p. rialzato)	<b>€ 228.475,00</b>
<b>Riduzione del valore dovuta al non completamento delle opere (vedi percentuale al cap. 9.1)</b>	<b>-€ 76.540,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5% )</b>	<b>-€ 7.597,00</b>
Rimborso forfettario di eventuali <b>spese condominiali insolute</b> nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:</b>	€ 0,00
<b>Valore immobile al netto</b> delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 144.338,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>libero</b> ":	<b>€ 144.338,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>occupato</b> ": <u>non ricorre il caso</u>	

**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 essendo si di ciò già tenuto conto nella valutazione.

<b>VALORE</b> APPARTAMENTO N. 3 (p. rialzato)	<b>€ 211.555,50</b>
<b>Riduzione del valore dovuta al non completamento delle opere (vedi percentuale al cap. 9.1)</b>	<b>-€ 70.872,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)</b>	<b>-€ 7.035,00</b>
Rimborso forfettario di eventuali <b>spese condominiali insolute</b> nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:</b>	€ 0,00
<b>Valore immobile al netto</b> delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 133.648,50</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>libero</b> ":	<b>€ 133.648,50</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>occupato</b> ": <b>non ricorre il caso</b>	

**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 essendo si di ciò già tenuto conto nella valutazione.

<b>VALORE</b>	
<b>APPARTAMENTO N. 4 (1° piano)</b>	<b>€ 252.980,00</b>
<b>Riduzione del valore dovuta al non completamento delle opere (vedi percentuale al cap. 9.1)</b>	<b>-€ 84.749,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)</b>	<b>-€ 8.412,00</b>
<b>Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 159.819,00</b>
<b>Prezzo di vendita dell'immobile nello stato di "libero":</b>	<b>€ 159.819,00</b>
<b>Prezzo di vendita dell'immobile nello stato di "occupato": <u>non ricorre il caso</u></b>	

**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.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
APPARTAMENTO N. 5 (1° piano)	mq	68	1	68,00
Cantina	mq	5	0,25	1,25
Terrazzo	mq	16	0,35	5,60
		<b>89</b>		<b>74,85</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

<b>VALORE</b>	
<b>APPARTAMENTO N. 5 (1° piano)</b>	<b>€ 194.610,00</b>
<b>Riduzione del valore dovuta al non completamento delle opere (vedi percentuale al cap. 9.1)</b>	<b>-€ 65.195,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5% )</b>	<b>-€ 6.471,00</b>
<b>Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 122.944,00</b>
<b>Prezzo di vendita dell'immobile nello stato di "libero":</b>	<b>€ 122.944,00</b>
<b>Prezzo di vendita dell'immobile nello stato di "occupato": <u>non ricorre il caso</u></b>	

**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 essendo si di ciò già tenuto conto nella valutazione.

<b>VALORE</b>	
<b>APPARTAMENTO N. 6 (1° piano)</b>	<b>€ 216.320,00</b>
<b>Riduzione del valore dovuta al non completamento delle opere (vedi percentuale al cap. 9.1)</b>	<b>-€ 72.468,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)</b>	<b>-€ 7.193,00</b>
<b>Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 136.659,00</b>
<b>Prezzo di vendita dell'immobile nello stato di "libero":</b>	<b>€ 136.659,00</b>
<b>Prezzo di vendita dell'immobile nello stato di "occupato": <u>non ricorre il caso</u></b>	

**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.



<b>VALORE</b>	
<b>APPARTAMENTO N. 7 (2° piano)</b>	<b>€ 367.965,00</b>
<b>Riduzione del valore dovuta al non completamento delle opere (vedi percentuale al cap. 9.1)</b>	<b>-€ 123.269,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)</b>	<b>-€ 12.235,00</b>
<b>Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 232.461,00</b>
<b>Prezzo di vendita dell'immobile nello stato di "libero":</b>	<b>€ 232.461,00</b>
<b>Prezzo di vendita dell'immobile nello stato di "occupato": <u>non ricorre il caso</u></b>	

**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 essendo si di ciò già tenuto conto nella valutazione.

<b>VALORE</b>	
<b>APPARTAMENTO N. 8 (2° piano)</b>	<b>€ 269.443,20</b>
<b>Riduzione del valore dovuta al non completamento delle opere (vedi percentuale al cap. 9.1)</b>	<b>-€ 90.264,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)</b>	<b>-€ 8.959,00</b>
<b>Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 170.220,20</b>
<b>Prezzo di vendita dell'immobile nello stato di "libero":</b>	<b>€ 170.220,20</b>
<b>Prezzo di vendita dell'immobile nello stato di "occupato": <u>non ricorre il caso</u></b>	

**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.

<b>VALORE</b>	
<b>APPARTAMENTO N. 9 (2° piano)</b>	<b>€ 273.421,20</b>
<b>Riduzione del valore dovuta al non completamento delle opere (vedi percentuale al cap. 9.1)</b>	<b>-€ 91.597,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)</b>	<b>-€ 9.092,00</b>
Rimborso forfettario di eventuali <b>spese condominiali insolute</b> nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:</b>	€ 0,00
<b>Valore immobile al netto</b> delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 172.732,20</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>libero</b> ":	<b>€ 172.732,20</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>occupato</b> ": <u>non ricorre il caso</u>	

**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.

<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:</b>	€ 0,00
<b>Valore immobile al netto</b> delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 172.732,20</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>libero</b> ":	<b>€ 172.732,20</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>occupato</b> ": <u>non ricorre il caso</u>	

**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.

<b>VALORE</b>	
<b>UFFICIO "U1" (piano seminterrato)</b>	<b>€ 162.000,00</b>
<b>Riduzione del valore dovuta al non completamento delle opere (vedi percentuale al cap. 9.1)</b>	<b>-€ 54.270,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)</b>	<b>-€ 5.387,00</b>
Rimborso forfettario di eventuali <b>spese condominiali insolute</b> nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:</b>	€ 0,00
<b>Valore immobile al netto</b> delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 102.343,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>libero</b> ":	<b>€ 102.343,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>occupato</b> ": <u>non ricorre il caso</u>	

**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.

<b>VALORE</b>	
<b>UFFICIO "U2" (piano seminterrato)</b>	<b>€ 165.600,00</b>
<b>Riduzione del valore dovuta al non completamento delle opere (vedi percentuale al cap. 9.1)</b>	<b>-€ 55.476,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)</b>	<b>-€ 5.507,00</b>
<b>Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 104.617,00</b>
<b>Prezzo di vendita dell'immobile nello stato di "libero":</b>	<b>€ 104.617,00</b>
<b>Prezzo di vendita dell'immobile nello stato di "occupato": <u>non ricorre il caso</u></b>	

**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.

<b>VALORE</b> BOX 1 (piano interrato)	<b>€ 31.200,00</b>
<b>Riduzione del valore del 15%, dovuta al non completamento delle opere</b>	<b>-€ 4.680,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)</b>	<b>-€ 1.326,00</b>
Rimborso forfettario di eventuali <b>spese condominiali insolute</b> nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:</b>	€ 0,00
<b>Valore immobile al netto</b> delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 25.194,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>libero</b> ":	<b>€ 25.194,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>occupato</b> ": <u>non ricorre il caso</u>	

**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.

<b>VALORE</b> BOX 2 (piano interrato)	<b>€ 32.400,00</b>
<b>Riduzione del valore del 15%, dovuta al non completamento delle opere</b>	<b>-€ 4.860,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)</b>	<b>-€ 1.377,00</b>
Rimborso forfettario di eventuali <b>spese condominiali insolute</b> nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:</b>	€ 0,00
<b>Valore immobile al netto</b> delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 26.163,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>libero</b> ":	<b>€ 26.163,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>occupato</b> ": <u>non ricorre il caso</u>	

**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.

<b>VALORE</b> BOX 3 (piano interrato)	<b>€ 32.400,00</b>
<b>Riduzione del valore del 15%, dovuta al non completamento delle opere</b>	<b>-€ 4.860,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5% )</b>	<b>-€ 1.377,00</b>
Rimborso forfettario di eventuali <b>spese condominiali insolute</b> nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:</b>	€ 0,00
<b>Valore immobile al netto</b> delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 26.163,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>libero</b> ":	<b>€ 26.163,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>occupato</b> ": <u>non ricorre il caso</u>	

**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 essendo di ciò già tenuto conto nella valutazione.



<b>VALORE</b> BOX 4 (piano interrato)	<b>€ 39.600,00</b>
<b>Riduzione del valore del 15%, dovuta al non completamento delle opere</b>	<b>-€ 5.940,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)</b>	<b>-€ 1.683,00</b>
Rimborso forfettario di eventuali <b>spese condominiali insolute</b> nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:</b>	€ 0,00
<b>Valore immobile al netto</b> delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 31.977,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>libero</b> ":	<b>€ 31.977,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>occupato</b> ": <b>non ricorre il caso</b>	

**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.

<b>VALORE</b> BOX 5 (piano interrato)	<b>€ 21.600,00</b>
<b>Riduzione del valore del 15%, dovuta al non completamento delle opere</b>	<b>-€ 3.240,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)</b>	<b>-€ 918,00</b>
Rimborso forfettario di eventuali <b>spese condominiali insolute</b> nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:</b>	€ 0,00
<b>Valore immobile al netto</b> delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 17.442,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>libero</b> ":	<b>€ 17.442,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>occupato</b> ": <u>non ricorre il caso</u>	

**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.

<b>VALORE</b> BOX 6 (piano interrato)	<b>€ 18.000,00</b>
<b>Riduzione del valore del 15%, dovuta al non completamento delle opere</b>	<b>-€ 2.700,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)</b>	<b>-€ 765,00</b>
Rimborso forfettario di eventuali <b>spese condominiali insolute</b> nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:</b>	€ 0,00
<b>Valore immobile al netto</b> delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 14.535,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>libero</b> ":	<b>€ 14.535,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>occupato</b> ": <u>non ricorre il caso</u>	

**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 essendo si di ciò già tenuto conto nella valutazione.

<b>VALORE</b> BOX 7 (piano interrato)	<b>€ 18.000,00</b>
<b>Riduzione del valore del 15%, dovuta al non completamento delle opere</b>	<b>-€ 2.700,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)</b>	<b>-€ 765,00</b>
Rimborso forfettario di eventuali <b>spese condominiali insolute</b> nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:</b>	€ 0,00
<b>Valore immobile al netto</b> delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 14.535,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>libero</b> ":	<b>€ 14.535,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>occupato</b> ": <u>non ricorre il caso</u>	

**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 essendo si di ciò già tenuto conto nella valutazione.

<b>VALORE</b> BOX 8 (piano interrato)	<b>€ 16.800,00</b>
<b>Riduzione del valore del 15%, dovuta al non completamento delle opere</b>	<b>-€ 2.520,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)</b>	<b>-€ 714,00</b>
Rimborso forfettario di eventuali <b>spese condominiali insolute</b> nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:</b>	€ 0,00
<b>Valore immobile al netto</b> delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 13.566,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>libero</b> ":	<b>€ 13.566,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>occupato</b> ": <u>non ricorre il caso</u>	

**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.

<b>VALORE</b> BOX 9 (piano interrato)	<b>€ 18.000,00</b>
<b>Riduzione del valore del 15%, dovuta al non completamento delle opere</b>	<b>-€ 2.700,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)</b>	<b>-€ 765,00</b>
Rimborso forfettario di eventuali <b>spese condominiali insolute</b> nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:</b>	€ 0,00
<b>Valore immobile al netto</b> delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 14.535,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>libero</b> ":	<b>€ 14.535,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>occupato</b> ": <b>non ricorre il caso</b>	

**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 essendo si di ciò già tenuto conto nella valutazione.

<b>VALORE</b> BOX 10 (piano interrato)	<b>€ 19.200,00</b>
<b>Riduzione del valore del 15%, dovuta al non completamento delle opere</b>	<b>-€ 2.880,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)</b>	<b>-€ 816,00</b>
Rimborso forfettario di eventuali <b>spese condominiali insolute</b> nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:</b>	€ 0,00
<b>Valore immobile al netto</b> delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 15.504,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>libero</b> ":	<b>€ 15.504,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>occupato</b> ": <u>non ricorre il caso</u>	

**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 essendo si di ciò già tenuto conto nella valutazione.

<b>VALORE</b> BOX 11 (piano interrato)	<b>€ 19.200,00</b>
<b>Riduzione del valore del 15%, dovuta al non completamento delle opere</b>	<b>-€ 2.880,00</b>
<b>Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)</b>	<b>-€ 816,00</b>
Rimborso forfettario di eventuali <b>spese condominiali insolute</b> nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
<b>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:</b>	€ 0,00
<b>Valore immobile al netto</b> delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 15.504,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>libero</b> ":	<b>€ 15.504,00</b>
<b>Prezzo di vendita</b> dell'immobile nello stato di " <b>occupato</b> ": <u>non ricorre il caso</u>	

**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.

<b>VALORE DELL'INTERO LOTTO 20 <u>allo stato attuale</u></b>	<b>€ 1.879.731</b>
<b>VALORE DELL'INTERO LOTTO 20 <u>finito - nuovo</u></b>	<b>€ 2.901.341</b>
<b>VALORE DELL'INTERO LOTTO 20 finito al netto dei CONTRIBUTI CONCESSORI</b>	<b>€ 2.793.227</b>



Ad integrazione dei valori sopra stimati si è inoltre applicato il **metodo** per "COSTI DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATI", ovvero il procedimento di stima del costo di ricostruzione "a nuovo" del fabbricato deprezzato in ragione dell'invecchiamento fisico e dell'obsolescenza funzionale, i cui risultati vengono riportati nella seguente tabella:

CC (COSTO COSTRUZIONE) Nuovo					€ 2.793.000,00		
VALORE finito al netto dei contributi concessori							
Parti Fabbricato	Incidenze	Vita Utile (n)	Vetustà (t)	Costo a Nuovo	Deprezzamento Modello	DEPREZZAMENTI	CRD "COSTI DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATI" Dep. Fisi-co/Funzionale
Strutture	23,00%	50	8	€ 642.390,00	UEC	€ 41.094,61	€ 601.295,39
Edilizia	55,00%	30	8	€ 1.536.150,00	Lineare	€ 409.640,00	€ 1.126.510,00
Impianti generici	16,00%	15	8	€ 446.880,00	Somma anni	€ 312.816,00	€ 134.064,00
Impianti elettrici	6,00%	10	8	€ 167.580,00	Somma Anni	€ 149.298,55	€ 18.281,45
100,00%				<b>€ 2.793.000,00</b>		<b>€ 912.849,15</b>	<b>€ 1.880.150,85</b>

UEC Funzione valore-tempo
Funzione valore-tempo lineare
Funzione valore-tempo dei mezzi strumentali

**impianti generici**

<b>S</b>
1 0,125
2 0,116666667
3 0,108333333
4 0,1
5 0,091666667
6 0,083333333
7 0,075
<b>8 0,066666667</b>

**impianti elettrici**

<b>S</b>
1 0,181818182
2 0,163636364
3 0,145454545
4 0,127272727
5 0,109090909
6 0,090909091
7 0,072727273
<b>8 0,054545455</b>

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

---

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati 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.

Milano li: 02/09/2023

l'Esperto Nominato  
Ing. Claudio Stefanati

### **ALLEGATI**

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza 6-12-2007 rep. 71056-14231
- 3) Atto di trasformazione societaria
- 4) Planimetria catastale in atti
- 5) Visura catastale storica in atti
- 6) Estratto di mappa
- 7) P.E. 209-2007
- 8) P.E. 107-2011
- 9) P.E. 231-2012
- 10) Disegni architettonici stato di fatto
- 11) Certificato contestuale dell' Amministratore della Società Esecutata
- 12) Ispezioni ipotecarie
- 13) Documentazione Fotografica