

Arch. ACERRA Francesco

Via Sempione, 78 - 20028 San Vittore Olona (MI)

cell. 331.7288954

pec archacerra@pec.it

mail archacerra@gmail.com

San Vittore Olona (MI), 28 maggio 2026

TRIBUNALE DI MILANO

L.G. n. 136/2025 del 14/3/2025 - Impresa Edile Edward di Barbora Srl, C.F. 06795180964

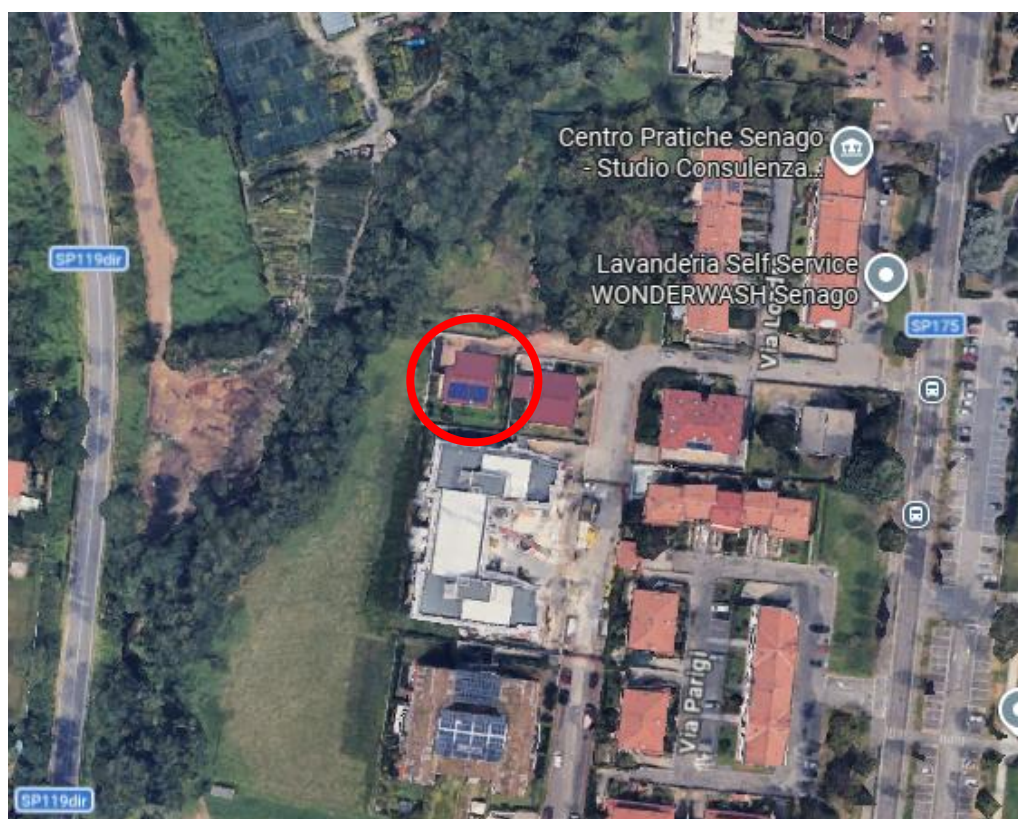
sede legale Senago (MI) via Appiani 18

G.D.: dott.ssa Vincenza Agnese

CG: dott.ssa Patrizia Meranda

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE – LOTTO B

Comune	Via	Tipologia	Cat.	Fgl	Part.	Sub.	Superf. Catastale	Proprietà	Ipoteche e trascrizioni
Senago (MI)	via Londra snc (piani S1-T)	Villa unifamiliare	A/7	24	281	701	174 mq	Impresa Edile Edward Di Barbora Srl in Liquid. Giudiz.	Liquidazione Giudiziale
Senago (MI)	via Londra snc (piano S1)	Box	C/6	24	281	702	38 mq	Impresa Edile Edward Di Barbora Srl in Liquid. Giudiz.	Liquidazione Giudiziale



INDICE

PREMESSA_____	pag. 3
NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE_____	pag. 3
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE_____	pag. 4
METODOLOGIA DI STIMA_____	pag. 8
VALUTAZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI_____	pag. 9
CONCLUSIONI_____	pag. 10
SEGUONO ALLEGATI_____	

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Francesco Acerra, cod. fisc.: CRRFNC71P16B963Z – partita iva n. 02214110039, con studio in via Sempione n.78 - 20028 San Vittore Olona (MI) e iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n.23262, nominato Perito nella procedura in epigrafe, a seguito della richiesta formulata dalla Curatrice Giudiziale liquidatore dott.ssa Patrizia Meranda e autorizzata dall'Ill.mo Giudice Delegato dott.ssa Vincenza Agnese di valutare gli immobili in capo alla procedura, siti nel comune di Senago (MI), ha provveduto alla redazione e stesura della presente relazione di stima immobiliare.

La relazione che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato degli immobili suddetti.

Per l'espletamento dell'incarico, presa visione della documentazione già agli atti (con particolare riferimento alle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite presso il competente Ufficio Provinciale – Servizio di Pubblicità Immobiliare), sono state eseguite ulteriori indagini presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e del Comune di Senago per la completa identificazione dell'immobile, e sono stati effettuati sopralluoghi nell'immobile medesimo onde verificarne identità e titolo e rilevarne lo stato e la consistenza effettiva, nonché svolgere le rituali indagini di mercato per la corretta valutazione estimativa richiesta.

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Senago si trova a circa 14 km a nord-ovest dal centro di Milano, nella città metropolitana di Milano, e fa parte della regione Lombardia. Il comune ha una superficie di 8,6 km² e un'altitudine media di 169 m s.l.m.

La popolazione residente è di circa 21.754 abitanti, chiamati senaghesi, con una densità di circa 2.529 abitanti per km². La zona è classificata a bassa sismicità (zona 4) e appartiene alla zona climatica.

Il comune comprende diverse località interne oltre al centro urbano: Castelletto, Lazzaretto, Senaghino, Villaggio Gaggiolo e Mascagni. Alcune aree sono collegate da linee di trasporto pubblico, come il bus 165 ATM che sostituisce la vecchia tranvia Milano-Limbiate.

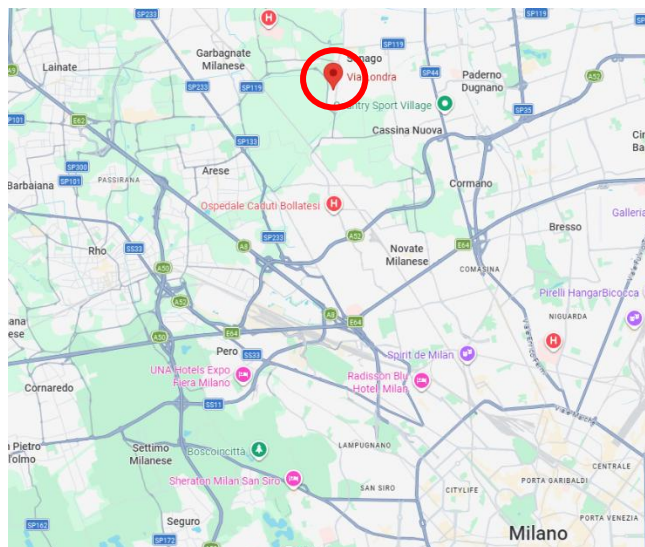
Offre numerosi servizi ai cittadini, tra cui anagrafe, tributi, scuole, sportelli sociali e legali, gestione rifiuti tramite Servizi Comunali S.p.A., con una percentuale di raccolta differenziata del 70% circa. Il territorio è attraversato dal Canale Villoresi e include aree del Parco delle Groane, con percorsi per sport e tempo libero.

È collegato a Milano e ai comuni limitrofi tramite autobus e strade provinciali. Gli aeroporti più vicini sono Milano-Linate (19 km), Milano-Malpensa (32 km) e Bergamo-Orio al Serio (45,6 km). Confina con Limbiate, Garbagnate Milanese, Paderno Dugnano, Bollate e Cesate.

Il territorio ospita attività commerciali, artigianali e industriali, con opportunità di lavoro in settori come ingegneria, informatica, logistica e retail.

Gli immobili oggetto della presente relazione si collocano nel quartiere sud-ovest di Senago (zona Senaghino), caratterizzato da quartieri residenziali del Novecento e lembi del Parco delle Groane. Questa zona offre un'atmosfera tranquilla e rilassante, con accesso diretto ai parchi e ai viali alberati. I residenti e gli amanti della natura possono godere di un'esperienza di vita lontano dallo stress cittadino, con la possibilità di esplorare i parchi e i canali che attraversano la città.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti; sono inoltre presenti tutti i servizi di urbanizzazione.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Comune	Via	Tipologia	Cat.	Fgl	Part.	Sub.	Superf. Catastale	Proprietà	Ipotecche e trascrizioni
Senago (MI)	via Londra snc (piani S1-T)	Villa unifamiliare	A/7	24	281	701	174 mq	Impresa Edile Edward Di Barbora Srl in Liquid. Giudiz.	Liquidazione Giudiziale
Senago (MI)	via Londra snc (piano S1)	Box	C/6	24	281	702	38 mq	Impresa Edile Edward Di Barbora Srl in Liquid. Giudiz.	Liquidazione Giudiziale

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente relazione di stima riguarda n.1 villetta residenziale unifamiliare con annesso piano cantina seminterrato e box doppio, direttamente collegati all'abitazione principale oltre giardino e aree esterne, contraddistinto al NCEU del Comune di Senago come da tabella soprastante.

È costituito da n.1 piano fuori terra e n.1 piano semi-interrato, e realizzati con le seguenti caratteristiche strutturali:

- struttura portante in c.a.;
- tamponamenti esterni in muratura in blocchi di laterizio;
- copertura a 2 falde costituita da struttura lignea.

Il piano semi-interrato, ove sono previsti i locali per le funzioni accessorie alla residenza e per il ricovero delle autovetture, è costituito da:

- zona cantina (non riscaldata), cui si accede tramite vano scala interno;
- box doppio seminterrato.

Le superfici utili nette (Su) sono le seguenti, per complessivi 97,76 mq:

- soggiorno: 31,43 mq;
- cucina: 19,48 mq;
- camera 1: 18,40 mq;
- camera 2: 13,19 mq;
- disimpegno: 4,06 mq;
- wc 1: 7,18 mq;
- wc 2: 4,02 mq.

Le superfici utili nette non residenziali (Snr) sono le seguenti, per complessivi 94,79 mq:

- cantina 1: 6,91;
- cantina 2: 3,94 mq;
- cantina 3: 39,91 mq;
- cantina 4: 3,79 mq;
- cantina 5: 8,40 mq;
- porticato 1: 14,72 mq.
- porticato 2: 17,12 mq.

La superficie netta dell'autorimessa è la seguente:

- box 35,23 mq.

La finitura esterna dell'edificio è stata eseguita con due tipologie distinte:

- la zoccolatura inferiore ed alcune porzioni del rivestimento esterno sono costituite da geopietra posata ad opera incerta;

- le restanti parti sono costituite da superfici di intonaco con finitura ai silicati di colore panna;
- soglie e davanzali in beola grigia;
- pavimentazioni esterne in piastrelloni di composito Maspe ardesiato;
- rampa di accesso al box in autobloccante;
- basculante box in lamiera coibentata e motorizzata;
- il manto di copertura è realizzato in tegole bituminose colorate, tipo Tegole Canadesi Premium Rectangular ® color rosso Spagna;
- la nuova lattoneria è in alluminio testa di moro;
- i serramenti sono in PVC pellicolato color "cremeweiss," a taglio termico con doppio vetro;
- gli oscuramenti esterni sono costituiti da tapparelle in alluminio coibentato color grigio chiaro;
- porta d'ingresso blindata.

Gli interni presentano le seguenti finiture:

- intonaci con finitura a gesso;
- pavimenti in ceramica o gress porcellanato per soggiorno e cucina;
- pavimenti in parquet in rovere per camere ed antibagno;
- pavimenti e rivestimenti a parete dei bagni in ceramica;
- porte in legno tamburato finitura rovere;
- pavimenti in gress porcellanato nei locali cantina;
- pavimento in calcestruzzo liscio con pastella di quarzo nel box;
- l'area di proprietà è delimitata da una recinzione con basamento in c.a. e cancellata in ferro zincato con accesso carraio motorizzato ed ingresso pedonale.

La disposizione del fabbricato rispetta i vincoli di distanza dai confini; l'edificio si presenta come isolato, arretrato dai confini su ogni lato e quindi è presente un'area esterna prevalentemente sistemata a giardino o pavimentata.

L'edificio è stato realizzato con tecnologie di avanguardia, con particolare attenzione alla salvaguardia del risparmio energetico e idrico. È stato dotato di un sistema di recupero e riciclo delle acque meteoriche e di scarico per l'irrigazione e per usi sanitari ammessi dalle norme vigenti.

L'involucro opaco e quello trasparente rispondono ai requisiti termici e acustici previsti dalla normativa vigente nel settore.

La parte fuori terra è opportunamente coibentata con appositi isolanti termici, posti sia sulle pareti che sulle solette orizzontali verso la copertura e verso la parte semi-interrata, di caratteristiche e spessori tali da rendere l'edificio rispondente alle più restrittive normative in materia energetica, ossia tali da raggiungere un elevato comfort abitativo ed una alta efficienza energetica. Le scelte tecniche relative ai materiali, unitamente ai metodi costruttivi ed agli aspetti impiantistici, garantiscono all'edificio di risultare in classe energetica A+, come da Attestato di Certificazione Energetica allegato.

La parte semi-interrata è isolata completamente con idonea guaina impermeabile.

L'impianto termico per il riscaldamento/raffrescamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è costituito da un "sistema modulare", basato sull'impiego di energia rinnovabile e sul massimo recupero termico, così costituito:

- unità di ventilazione meccanica controllata con funzione di recupero di calore, produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento/raffrescamento;
- una pompa di calore per il recupero attivo e l'integrazione termica sull'aria con produzione di acqua calda sanitaria attraverso bollitore integrato da 180 litri;
- ventilatori Low Energy con tecnologia EC (electronically commutated) ad alta efficienza e quattro velocità;
- pannello di controllo CTS 700 con display, funzioni programmabili e controllo delle condizioni termo igrometriche dell'ambiente grazie al sensore di umidità integrato nell'unità, oltre ad altre funzioni;

- distributori d'aria in materiale metallico, isolati e con eleganti bocchette in lamiera zincata per l'immissione e la ripresa dell'aria ambiente, comprensive di griglie di finitura a barre fisse;

È stato inoltre previsto un impianto geotermico orizzontale sotto il piano fondativo dell'intero edificio, attraverso l'installazione di serpentine interrate appena sotto il piano di calcestruzzo magrone su cui poggiano le fondazioni, con funzionamento free-cooling, le quali sono collegate agli scambiatori di preriscaldamento geotermico per l'ottimizzazione dell'impianto di raffrescamento e di riscaldamento.

L'impianto idrico-sanitario è costituito da apparecchi sanitari tipo Ideal Standard sospesi con rubinetteria Ideal Standard serie Ceramix o similari, comprese linee di scarico, distribuzione al piano con trattamento dell'acqua per il calcare e inserimento, a valle dello scarico fognario, di valvola di non ritorno.

L'impianto elettrico è di livello 2 secondo gli standard della Normati - va CEI 64-8/3, con componenti interni Vimar serie Plana (colore bianco) con supporti in resina e placche in resina fissate a scatto, scatole da incasso tipo rettangolare atte a ricevere 3/4 frutti.

Impianto di illuminazione esterna per accesso area di manovra al box ed accessi con serie ad incasso.

È stato installato un impianto fotovoltaico, di potenza nominale di circa 6 kW, con posa di pannelli fotovoltaici sulla copertura dell'edificio.

Condizioni generali fabbricato:

Le condizioni del fabbricato rilevate al sopralluogo sono risultate molto buone.

Verifica urbanistica

Il Comune di Senago è dotato di P.G.T. vigente, pubblicato su B.U.R.L. n. 33 del 13.08.2014.

Il lotto in cui è inserito l'immobile in oggetto ricade, nella tavola di azionamento, in area "Piano Attuativo – in itinere" (soggetta a piano esecutivo zona C2-205, e definita come "comparto 2-lotto C" nell'ambito del Piano Integrato di Intervento (P.I.I.) denominato "SENAGHINO DE GASPERI", approvato il 25 gennaio 2008), e confina a nord con "aree destinate all'agricoltura" e "ambiti normati dal piano dei servizi", ad ovest con "aree destinate all'agricoltura" e ad est con aree di "tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di bassa densità".

Verifica edilizia

Dall'accesso agli atti documentali, effettuato presso gli Uffici di Edilizia Privata del Comune di Senago, è emersa la seguente documentazione:

- Denuncia di Inizio Attività n. 178/2009 del 01.07.2009 (ed integrazione del 07.08.2009);
- Autorizzazione paesaggistica n. 33411 del 25.11.2009;
- DIA in variante del 23.12.2015 di cui prot. 2015/365/DIA;
- Denuncia opere in c.a. n. 2016/00001 del 04.02.2016;
- DIA in variante del 11.03.2016 di cui prot. 2016/0061/DIA – annullata con comunicazione del 16.02.2017 prot. 0004285/2017;
- Integrazione denuncia opere in c.a. n. 2016/0001 del 13.01.2017 (Certificato di Collaudo Strutture depositato il 20/02/2017);
- Autorizzazione paesaggistica n.0002386/2017 del 03.02.2017 – annullata con comunicazione del 16.02.2017 prot. 0004285/2017;
- Domanda di Accertamento di compatibilità paesaggistica 2017/00082/com_pae del 27.03.2017;
- Permesso di Costruire in Sanatoria, pratica n.PE/00118/PDC/2017 del 28/04/2017, protocollo n.0011329 del 28/04/2017;
- l'Agibilità è stata presentata con SCIA protocollo n.12620 del 30/04/2026.

Dal confronto tra la documentazione edilizia reperita e quanto rilevato in sede di sopralluogo non si evidenziano difformità, se non quelle rientranti nelle tolleranze di legge, che necessitano di idonee pratiche edilizie per la regolarizzazione.

Verifica catastale

Dal confronto tra la documentazione catastale reperita e quanto rilevato in sede di sopralluogo non si evidenziano difformità, se non quelle rientranti nelle tolleranze di legge, che necessitano di idonee pratiche catastali per la regolarizzazione.

Certificazione energetica

Attestato di Prestazione Energetica - classe A4 - in corso di validità Cod. Ident. n.1520600013926 valido fino al 29/04/2036.

Dichiarazioni di conformità degli impianti

È stata rilevata la presenza di tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti installati a norma di legge (termico, idrico, elettrico).

Attuale proprietà

Impresa Edile Edward di Barbora Srl in Liquidazione Giudiziale (C.F. 06795180964), con sede legale in Senago (MI) via Appiani 18.

Precedenti proprietà al ventennio

Nessuna.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuno.

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

Nessuno.

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

Ipoteca giudiziale, TRASCRIZIONE del 03/04/2025 - Registro Particolare 31396 Registro Generale 45378 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 176/2025 del 14/03/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

Altre trascrizioni

Nessuna.

Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

Spese di gestione condominiale

Nessuna.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Entrambi i piani sono raggiungibili da soggetti diversamente abili.

Stato occupativo

Al sopralluogo, l'immobile risultava occupato da detentori di titolo non opponibile alla procedura in epigrafe.

Contratti di locazione in essere

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, non presenti contratti.

METODOLOGIA DI STIMA

La stima del valore di un immobile prende in considerazione vari elementi: lo stato di manutenzione; la metratura; il numero di locali; la presenza di pertinenze, quali un box auto, cantine e ripostigli, portici e balconi; la zona di ubicazione; le condizioni dell'impianto elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento; le condizioni degli infissi; ed altro.

Al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore a metro quadrato ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico – comparativo non ritenendo possibile procedere secondo il metodo di confronto previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach") per la mancanza di un sufficiente numero di informazioni riguardanti gli effettivi prezzi di compravendita di immobili simili a causa di un mercato poco attivo nell'ambito dello specifico segmento di mercato benché costituito da numerose offerte.

Questa stima adotta come parametro la superficie "commerciale" dell'unità immobiliare (cioè quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino ad uno spessore massimo di cm. 40 e metà dei muri di divisione fra appartamento ed appartamento e parti comuni) debitamente integrata ove necessario, dalla consistenza dei relativi accessori e pertinenze, calcolata quest'ultima in proporzione, sulla base dei rispettivi "rapporti mercantili" di uso comune nell'ambito del relativo segmento di mercato.

Il valore unitario a metro quadrato è determinato in base ad informazioni assunte, alle reali condizioni dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore ed altresì dal confronto debitamente ponderato, con i parametri medi orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori fonti di ricerca accreditate del settore ("Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dalla "Agenzia delle Entrate, annunci di agenzie locali) alcune più puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione.

Nella stima di immobili come una villa, le pertinenze (garage, cantine, giardini, terrazzi, piscine, dependance, tettoie) incidono in modo significativo sul valore commerciale complessivo. La loro valutazione segue criteri tecnico-estimativi basati su superficie, funzionalità e posizione rispetto all'immobile principale.

Il valore della pertinenza non si calcola sempre metro su metro come l'abitazione principale, ma tramite coefficienti correttivi sulla superficie reale o catastale, quali:

- Garage/box auto: da 50 a 70% del valore al mq della villa principale.
- Giardini privati: da 5 a 15% (a seconda di dimensione e funzione ornamentale).
- Cantine/soffitte: da 30 a 50% (se collegate direttamente funzionalmente).

Oltre ai coefficienti correttivi sulla superficie reale o catastale, si applicano anche altri parametri che possono aumentare o diminuire il valore iniziale, quali:

- Stato di conservazione da -10% a +15% (da Ristrutturare: -10%; Buono stato: 0%; Ristrutturato: +5%; Finemente ristrutturato: +10%; Nuova costruzione: +15%).
- Esposizione e luminosità da -10 a +10% (Molto luminoso: +5%; Luminoso: 0%; Poco luminoso: -5%; Vista panoramica: +5%; Vista esterna ordinaria: 0%; Vista interna o cortile: -5%; Vista completamente interna: -10%).

- Anzianità dell'edificio da -15 a +10% (1–20 anni, ottimo stato: 0%; 20–40 anni, ottimo stato: +5%; Oltre 40 anni, ottimo stato: +10%; Edificio scadente: minore valore, fino a -15%).
- Stato locativo da -20% a 0% (Libero: 0%; Locato a canone libero: -20%; Locazione breve/stagionale: -5%).
- Posizione geografica e fattori esterni: da +5 a +20% (Quartiere centrale o zona prestigiosa: +10%; Vicinanza a servizi, scuole, trasporti: +5%; Accesso a strade principali o assi urbani: 0%; Quartiere poco sicuro o isolato: decurtazioni variabili).
- Classe energetica: classi elevate (A4-A1) aumentano il valore (+5% a +10% o più), mentre classi basse (F-G) lo riducono, riflettendo minori costi di gestione e maggiore comfort.

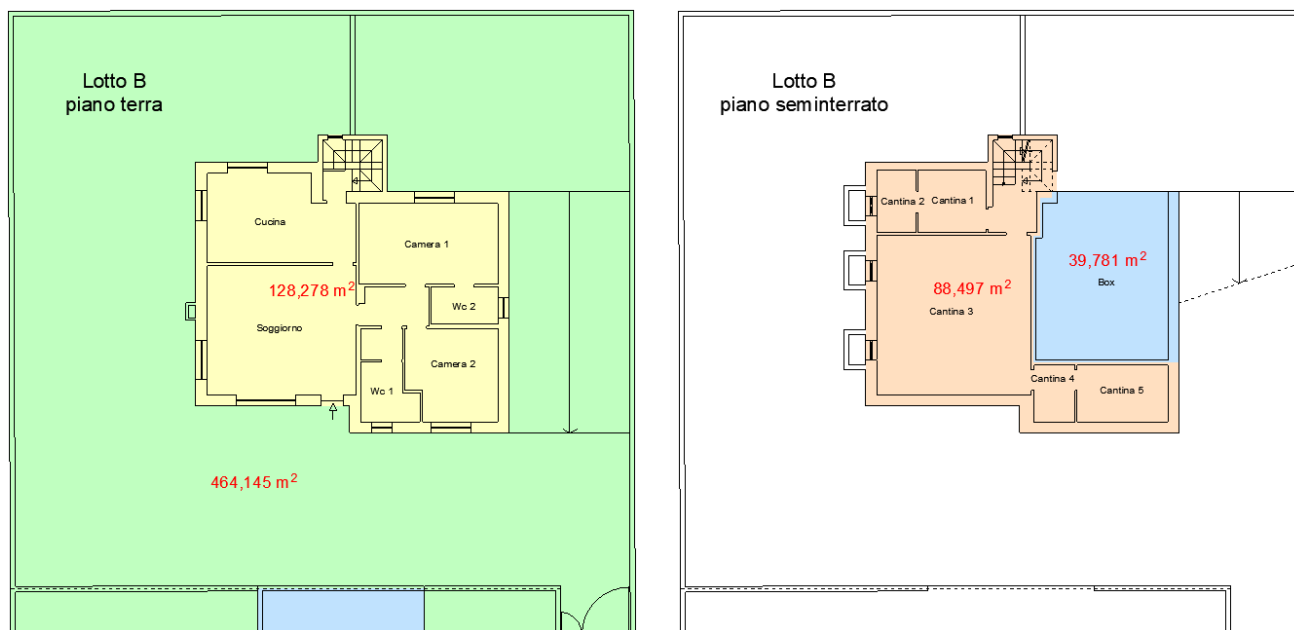
Il valore finale dell'immobile si ottiene moltiplicando il valore base per i coefficienti correttivi delle varie caratteristiche.

VALUTAZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI

Dall'indagine del mercato immobiliare di ville e villini a Senago, si è rilevato che il prezzo medio per ville in vendita è attualmente di 2.250 €/m² nella zona OMI B1 (Centro) e 2.550 €/m² nella zona OMI D1 (Periferia) più richiesta come via Londra.

Dalla "banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" (II semestre 2025): Microzona 0 - Codice Zona D1 - Periferica/PERIFERIA - si rilevano i seguenti valori medi per ville e villini: min 1.650 e max 2.200 €/m².

Sulla base degli aggiustamenti dei valori come sopra rilevati in conseguenza delle diverse caratteristiche dei "comparabili" considerati (ubicazione, accesso, posizione, visuale, dotazioni, stato di conservazione, etc.), si ottiene il più probabile valore unitario di stima delle unità immobiliari in questione che, lo scrivente alla luce di tutte le considerazioni fin qui esposte, determina in prudenziali: **2.150 €/m²**.



Considerato che l'immobile è costituito dalle seguenti funzioni con le relative superfici commerciali:

- Abitazione principale di 128,28 mq (valutata al 100% della superficie reale).
- Cantine, direttamente connesse all'abitazione principale, di 88,50 mq (valutata al 40% della superficie reale).
- Giardino privato e aree esterne di 464,15 mq (valutata al 10% della superficie reale).
- Box doppio privato, direttamente connesso all'abitazione principale, di 39,78 mq (valutato al 60% della superficie reale).

si ottiene la seguente superficie commerciale virtuale:

$$(128,28 \text{ mq} \times 100\%) + (88,50 \text{ mq} \times 40\%) + (464,15 \text{ mq} \times 10\%) + (39,78 \text{ mq} \times 60\%) = \\ = 128,28 \text{ mq} + 35,40 \text{ mq} + 46,42 \text{ mq} + 23,87 \text{ mq} = \mathbf{233,97 \text{ mq}}$$

Alla luce di quanto sopra stimato, in considerazione delle differenti condizioni d'uso e caratteristiche espositive delle unità immobiliari e con l'applicazione, per ogni destinazione funzionale, delle opportune percentuali d'incidenza per il calcolo della superficie commerciale vendibile, si ottiene il seguente valore di mercato:

$$233,97 \text{ mq} \times 2.150 \text{ €/m}^2 = 503.035,50 \text{ €} + (13\% \times 537.242 \text{ €}) = \mathbf{568.430,12 \text{ €}}$$

Tale valore, che rappresenta il più probabile valore "a corpo" delle unità immobiliari con le relative destinazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con relativi accessori e pertinenze, in regime di libero mercato alla data odierna, considerate le stesse libere da pesi e/o gravami, viene:

- abbattuti del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria,
- esentati dagli Oneri notarili, da provvigioni a mediatori e da eventuali Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, che restano a carico dell'acquirente.

N.B.: la superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, la documentazione edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente. La superficie è comprensiva dei muri di proprietà, ossia murature interne ed esterne al 100% e muri divisorii a confine 50%, e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998), misure arrotondate al m² per eccesso o per difetto.

CONCLUSIONI

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati e avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale, nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, a personale giudizio dello scrivente si definisce il **Valore di Vendita Giudiziale** degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attuale di mercato dei beni, descritto in complessivi, arrotondati (al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge):

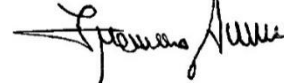
Valore complessivo di Vendita Giudiziale - LOTTO B

426.000 € (diconsi euro quattrocentoventiseimila/00)

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione ed i relativi allegati di avere esaurito l'incarico ricevuto per cui con osservanza sottoscrive.

In fede

Arch. Francesco Acerra



Seguono ALLEGATI (Visure Storiche per Immobile, Estratto di Mappa, Planimetrie Catastali, Ispezioni Ipotecarie, APE, Foto).