

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. **1455/2021**

Esecutato:

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Cesira Stella**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO A e LOTTO B: Porzioni diroccate di cascina/fienile con cortile di pertinenza
CUSAGO (MI), Via Cascina Cusago di Sotto snc



Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233
C.F. PGLGUO71L30H118Y
con studio in MILANO -Via Filippo Argelati n.30-B
Cellulare:+39 329 433 85 94
e-mail: ugopaglietti@gmail.com

INDICE SINTETICO

RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:

I beni pignorati consistono in:

LOTTO A

Dati Catastali

Porzione diroccata di Cascina/fienile sito in Cusago (MI), Via Cascina Cusago di Sotto snc
Categoria: C2 [Magazzini e locali deposito]
Dati Catastali: foglio 13, particella 10, subalterno 732
foglio 13, particella 71, subalterno 8

Stato occupativo

Il bene risulta libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 6.500,00
da occupato: € 5.200,00

LOTTO B

Dati Catastali

Porzione diroccata di Cascina/fienile sito in Cusago (MI), Via Cascina Cusago di Sotto snc
Categoria: C2 [Magazzini e locali deposito]
Dati Catastali: foglio 13, particella 10, subalterno 733
foglio 13, particella 71, subalterno 9

Stato occupativo

Il bene risulta libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 13.500,00
da occupato: € 10.800,00

INDICE:

INDICE SINTETICO.....	1
DENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.....	3

LOTTO A

A1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO A.....	4
A2. DESCRIZIONE DEL BENE	5
A3. STATO OCCUPATIVO	7
A4. PROVENIENZA	7
A5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
A6. CONDOMINIO	8
A7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	9
A8. CONSISTENZA	9
A9. STIMA	10
A10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE	11
A11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	11
A12. CRITICITA' DA SEGNALARE	11

LOTTO B

B1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO B.....	12
B2. DESCRIZIONE DEL BENE	13
B3. STATO OCCUPATIVO	14
B4. PROVENIENZA	14
B5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
B6. CONDOMINIO	15
B7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	15
B8. CONSISTENZA	16
B9. STIMA	16
B10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE	17
B11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	17
B12. CRITICITA' DA SEGNALARE	18

13. RIEPILOGO LOTTI	26
---------------------------	----

ALLEGATI – LOTTO A.....	26
ALLEGATI – LOTTO B.....	26

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO A

Porzione diroccata di cascina sito in Cusago(MI), Via Cascina Cusago di Sotto snc.

Composto da: porzione di cascina/fienile diroccata con cortile di pertinenza.

Superficie commerciale lorda: mq 50.

Identificato in Catasto al: Foglio 13, mappale 10, sub. 732 e al Foglio 13 mappale 71, sub. 8 del NCEU del Comune di Cusago (MI).

LOTTO B

Porzione diroccata di cascina sito in Cusago(MI), Via Cascina Cusago di Sotto snc.

Composto da: porzione di cascina/fienile diroccata con cortile di pertinenza.

Superficie commerciale lorda: mq 103.

Identificato in Catasto al: Foglio 13, mappale 10, sub. 733 e al Foglio 13 mappale 71, sub. 9 del NCEU del Comune di Cusago (MI).

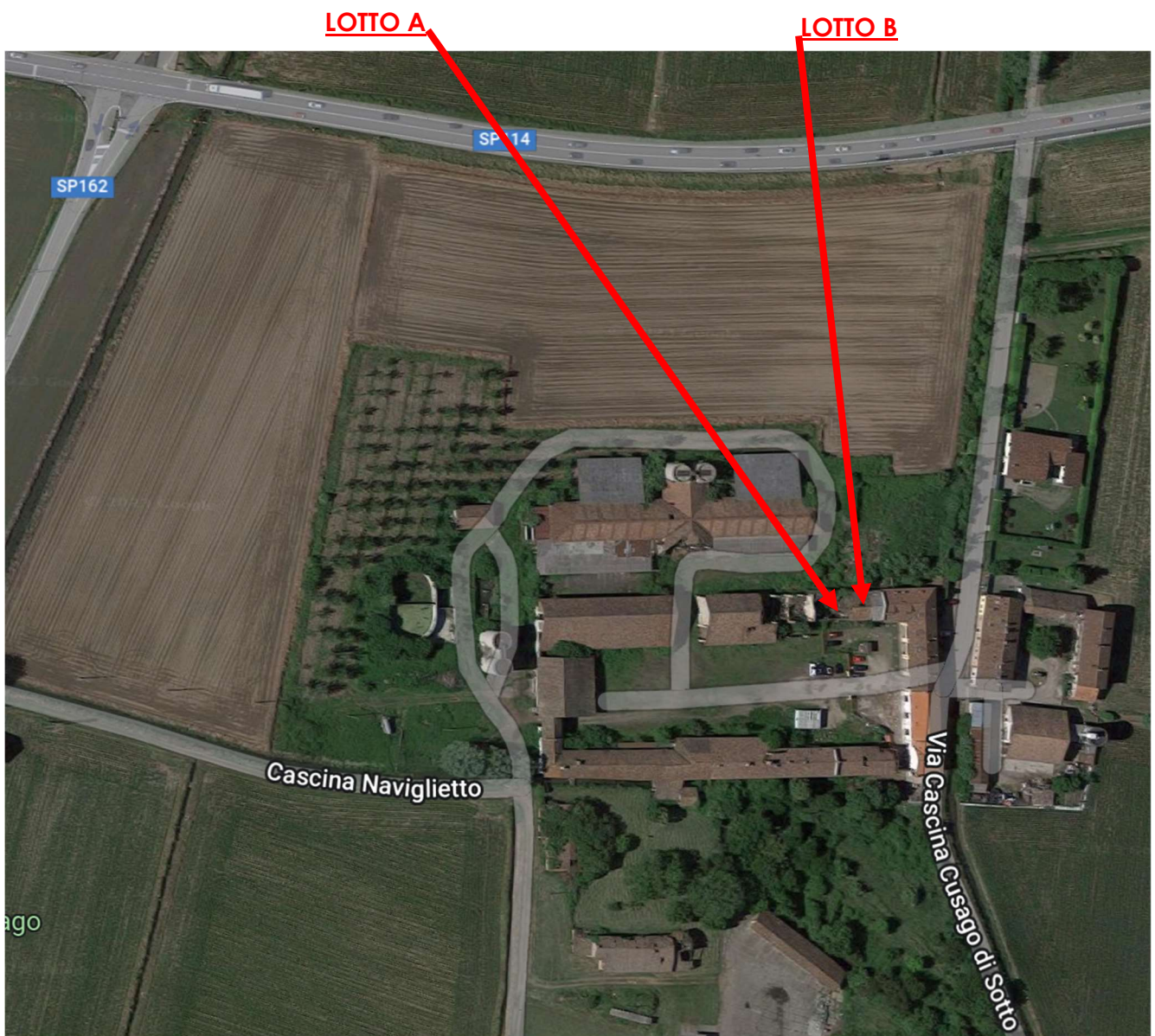


FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione dei bene pignorati.

LOTTO A

Porzione diroccata di cascina sito nella via Cascina Cusago di Sotto – Cusago (MI)

A1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO A

A1.1. Descrizione del bene

Porzione diroccata di cascina sito in Cusago(MI), via Cascina Cusago di Sotto snc.

Composto da: vano diroccato/fienile con cortile di pertinenza.

Superficie commerciale lorda: mq 50.

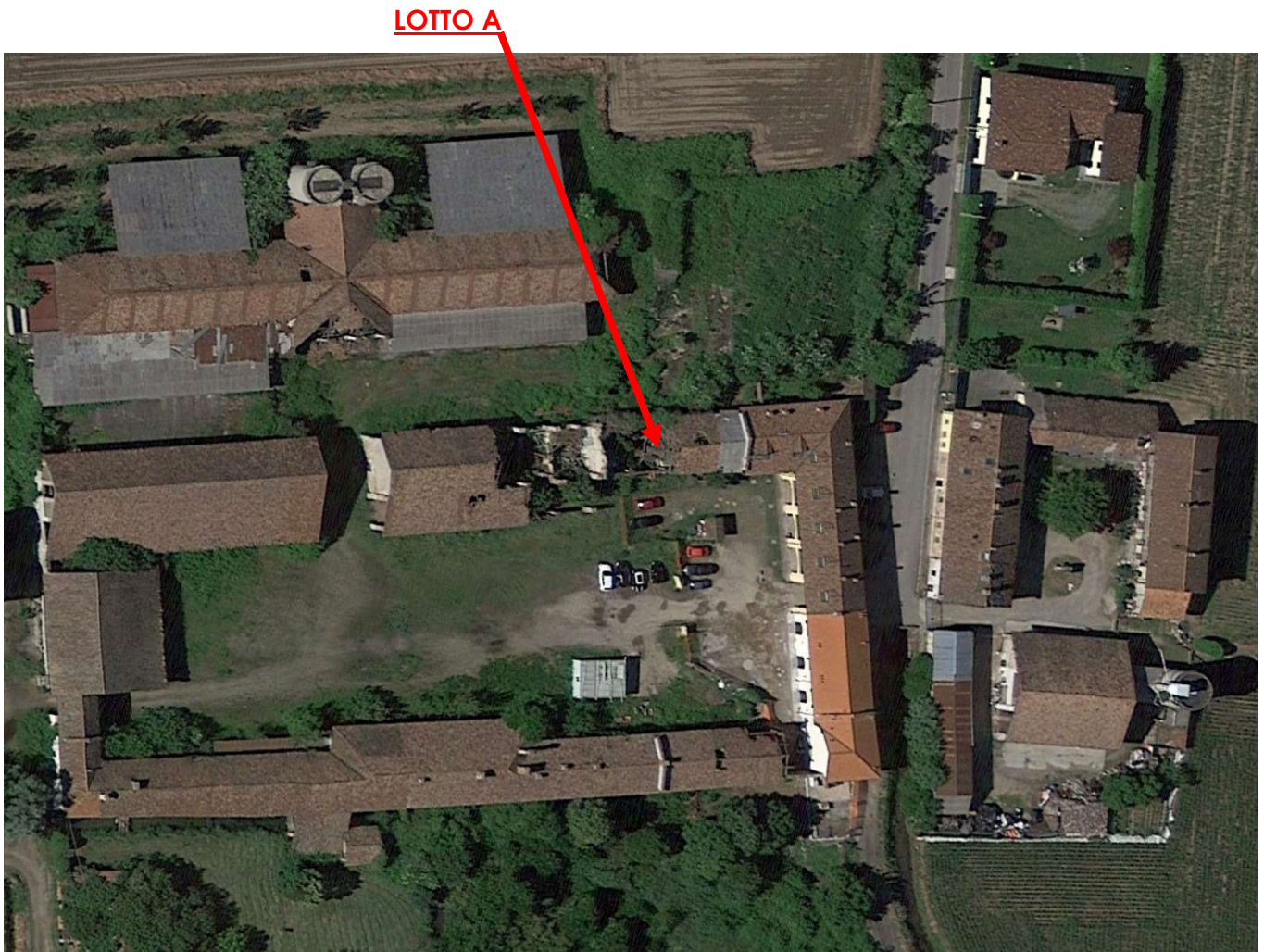


FIGURA 1A -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

A1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

A1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. A2a)

Intestati: La proprietà del bene è intestata per intero a

dati identificativi: **fg. 13 part. 10 sub. 732 - fg. 13 part. 71 sub 8**

dati classamento: Cat C/2, classe 1, rendita catastale 79,02 €, consistenza 45 mq, superficie totale mq 54.

Indirizzo: Strada Vicinale Cusago di Sotto n. sc piano T.

Dati derivanti da: aggiornamento del 9/11/2015.

A1.4. Coerenze

Della porzione di cascina: altra proprietà, sub 133, cortile comune, sub. 131.

A1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna difformità rilevata.

A2 DESCRIZIONE DEL BENE

A2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cusago (MI).

Fascia/zona: Extra urbana/ZONA RURALE.

Destinazione: Rurale.

Tipologia prevalente: Agricola.

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

Servizi offerti dalla zona: i servizi si trovano a circa 1 km nel centro di Cusago

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 1 km nel centro del centro di Cusago.

Collegamento alla rete stradale: a circa 200 m dalla strada provinciale SP-162 e SP-114.

A2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. A1)

Trattasi di un Rudere in legno e mattoni pericolante.

A2.3. \Caratteristiche descrittive interne (all. A1)

Rudere con retrostante cortile di pertinenza .



Foto A



Foto B

Foto A– prospetto del rudere; Foto B – veduta dall'alto del rudere con indicazione del subalterno 8 e 732.

A2.4. Breve descrizione della zona

Zona Rurale non trafficata posta all'interno di una cascina denominata "Cusago di Sotto" alla periferia del comune di Cusago.

A3 STATO OCCUPATIVO

A3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero.

Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura.

A4 PROVENIENZA

A4.1. Attuale proprietario

(esecutato) proprietario esclusivo dal 18/6/2007 al 16/3/2022 per atto di compravendita, in regime di separazione, del 18/06/2007, notaio Elia Benedetto Antonio, rep. n. 64379/13897 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 26/6/2007 al n. 98540/51519.

A4.2. Precedenti proprietari

- **Laudani Salvatore** proprietario, dal 26/01/2005 al 18/06/2007 per atto di compravendita, in regime di separazione, del 26 /01/2005, notaio Elia Benedetto Antonio rep. n. 59800/11714 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 4/2/2005 al n. 13975/7160 (si fa presente che come soggetto contro viene indicata l'"Impresa Edile A. E E. Di Mandaglio Arch. Aldo" anziché Mandaglio Aldo il quale è titolare della citata ditta individuale).
- **Mandaglio Aldo** proprietario, dal 30/11/1998 al 26/01/2005 per atto di compravendita, in regime di separazione, del 30 /11/1998, notaio Roveda Arrigo rep. n. 16555/3239 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 14/12/1998 al n. 101120/72438.

A5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Rolando Laura Notaio in Venezia in data 9 maggio 2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 2 gennaio 2023 si evince:

A5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Non rilevate
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna

Eventuali note: nessuna.

A5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

A5.3. Eventuali note/osservazioni: Nessuna

A6 CONDOMINIO

L'immobile in questione non risulta amministrato. **Spese di gestione condominiale**

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

A7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile è stato realizzato in data antecedente al primo settembre 1967.

Sebbene trattasi di un rudere La planimetria catastale consente l'individuazione del bene.

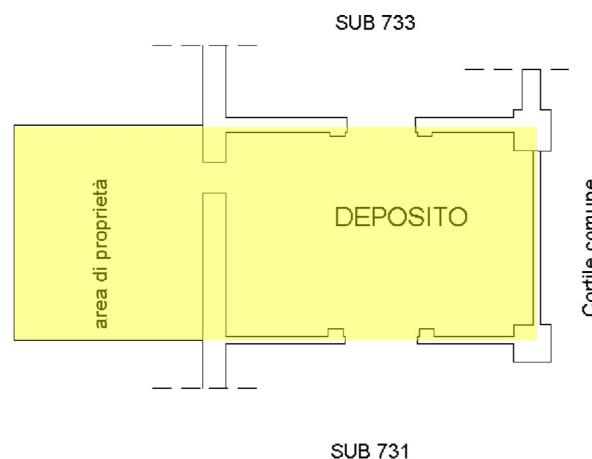
A8 CONSISTENZA

A6.1. 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Fienile agricolo	mq.	48,0	100%	48,0
Cortile di pertinenza	mq.	28,5	7%	2,0
		76,5 mq. lordi		50,0 mq. commerciali

PIANO TERRA – h = 8,10 mt



**FIGURA 2A – Planimetria del sub. 732 (evidenziato in giallo)
sito nella via Cascina Cusago di Sotto – Cusago (MI).**

A9 STIMA

A7.1. Criterio di stima

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

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

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

A7.2. Fonti d'informazione Agenzia delle Entrate - OMI

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: CUSAGO

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	500	800	L	3	4,5	L
Capannoni tipici	NORMALE	600	800	L	3,5	4,8	L
Laboratori	NORMALE	650	850	L	3,8	5	L

Dai listini immobiliari della Camera di Commercio e dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 1 semestre anno 2022, si è accertato che il valore al mq di capannoni tipici, si può assumere pari ad euro 700,00 /mq, essendo situato nella periferia del fabbricato e considerando che i costi complessivi medi per la costruzione di capannone compresi gli oneri di demolizione e conferimento a discarica del rudere esistente, possono essere pari all'80% del valore di vendita, il valore della Superficie lorda edificabile sarà pari a euro 700,00 x 0,20 = 140,00.

A7.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Fienile agricolo	C2	50,0	€ 140,00	€ 7.000,00

€ 7.000,00

A7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

- | | |
|--|------------|
| • VALORE LOTTO | € 7.000,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 350,00 |

<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 6.650,00
arrotondato	€ 6.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 5.200,00
---	------------

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

A10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omissis/immobile non locato

A11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

l'immobile *de quo* costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

A12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Il rudere in questione è pericolante per cui è consentita la visuale solo dall'esterno a ad una adeguata distanza di sicurezza dello stesso

LOTTO B

Porzione diroccata di cascina sito nella via Cascina Cusago di Sotto – Cusago (MI)

B1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO B

B1.1. Descrizione del bene

Porzione diroccata di cascina sito in Cusago(MI), via Cascina Cusago di Sotto snc.
Composto da: vano diroccato/fienile con cortile di pertinenza.
Superficie commerciale lorda: mq 103.

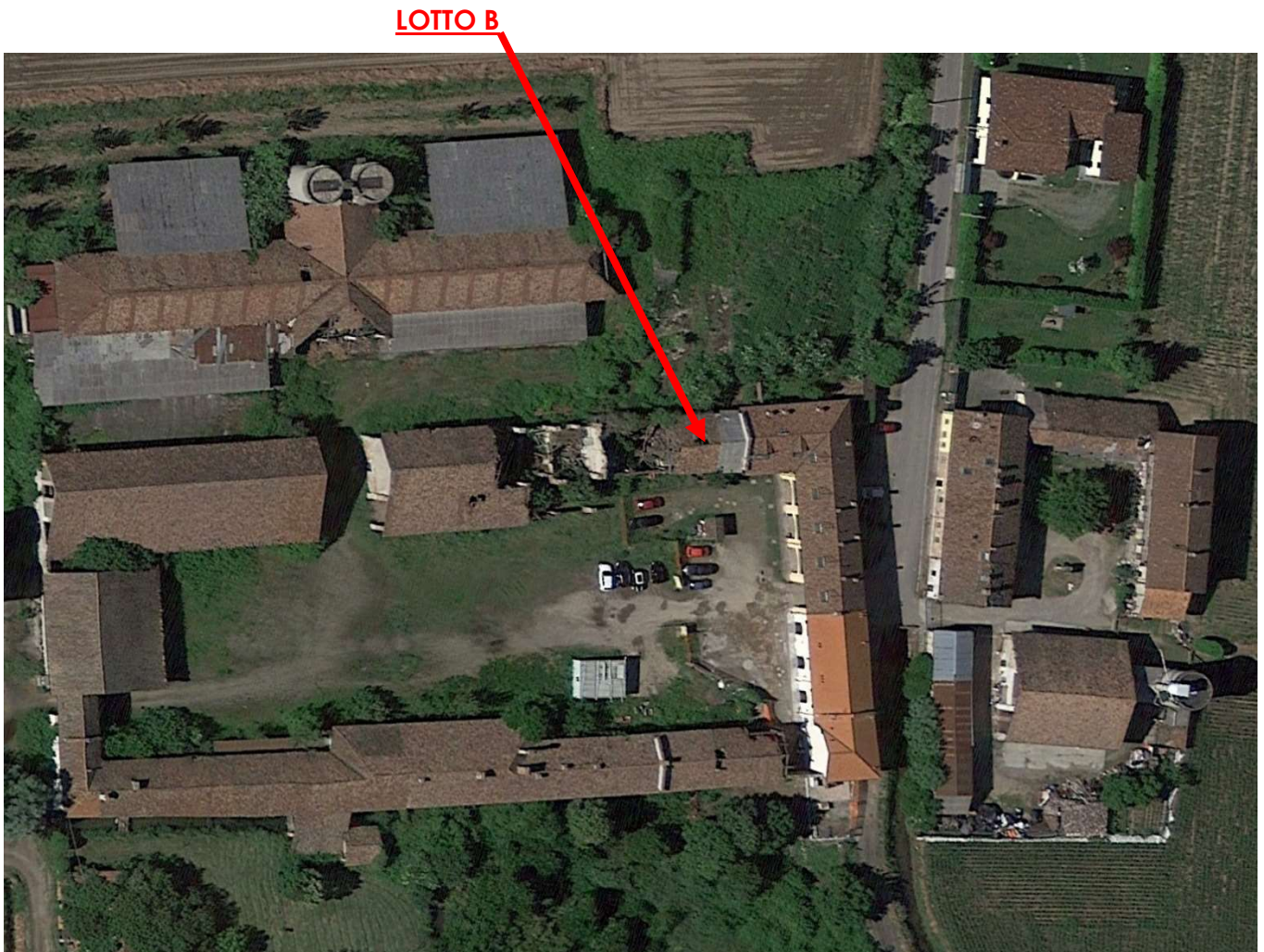


FIGURA 1B -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

B1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

B1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. B2a)

Intestati: La proprietà del bene è intestata per intero a

dati identificativi: **fg. 13 part. 10 sub. 733 - fg. 13 part. 71 sub 9**

dati classamento: Cat C/2, classe 1, rendita catastale 166,82 €, consistenza 95 mq, superficie totale mq 110.

Indirizzo: Strada Vicinale Cusago di Sotto n. sc piano T.

Dati derivanti da: aggiornamento del 9/11/2015.

B1.4. Coerenze

Della porzione di cascina: altra proprietà, sub 710, cortile comune, sub. 132.

B1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

B2 DESCRIZIONE DEI BENI

B2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cusago (MI).

Fascia/zona: Extra urbana/ZONA RURALE.

Destinazione: Rurale.

Tipologia prevalente: Agricola.

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

Servizi offerti dalla zona: i servizi si trovano a circa 1 km nel centro di Cusago.

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 1 km nel centro del centro di Cusago.

Collegamento alla rete stradale: a circa 200 m dalla strada provinciale SP-162 e SP-114.

B2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. B1)

Trattasi di un Rudere in legno e mattoni pericolante.

B2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. B1)

Rudere con retrostante cortile i pertinenza .



Foto C – prospetto del rudere; Foto D – vista dall'alto del rudere con indicazione del subalterno 9 e 733

B2.4. Breve descrizione della zona

Zona Rurale non trafficata posta all'interno di una cascina denominata "Cusago di Sotto" alla periferia del comune di Cusago.

B3 STATO OCCUPATIVO

B3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero.

Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura.

B4 PROVENIENZA

B4.1. Attuali proprietari

(esecutato) proprietario esclusivo dal 21/12/2006 al 16/03/2022 per atto di compravendita, in regime di separazione, del 21/12/2006, notaio Elia Benedetto Antonio, rep. n. 63664/13496 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 18/1/2007 al n. 2762/1420.

B4.2. Precedenti proprietari

- **Mandaglio Aldo** proprietario, dal 30/11/1998 al 26/01/2005 per atto di compravendita, in regime di separazione, del 30/11/1998, notaio Roveda Arrigo rep. n. 16555/3239 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 14/12/1998 al n. 101120/72438.

B5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Rolando Laura Notaio in Venezia in data 9 maggio 2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 2 gennaio 2023 si evince:

B5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

Eventuali note: nessuna.

B5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria n. 179664/47371 del 29/11/2007 a favore della **Banca Popolare di Puglia e Basilicata SCPA**, contro **Loiero Antonio**, notaio Amato Luciano, del 16/11/2007 rep. n. 91321/14947.

- **Pignoramenti**

Pignoramento Immobiliare n. 37143/25117 del 21/3/2022 a favore di **Banca Popolare di Puglia e Basilicata SCPA**, contro

- **Altre trascrizioni**

Costituzione di fondo patrimoniale n. 113333/16087 del 26/02/2014 atto notaio Amato Luciano rep. n. 95988/17600 del 19/02/2014 a favore

B5.3 Eventuali note/osservazioni: nessuna

B6 CONDOMINIO

L'immobile in questione non risulta amministrato. **B6.1 Spese di gestione condominiale**

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

B7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile è stato realizzato in data antecedente al primo settembre 1967.

Sebbene trattasi di un rudere La planimetria catastale consente l'individuazione del bene.

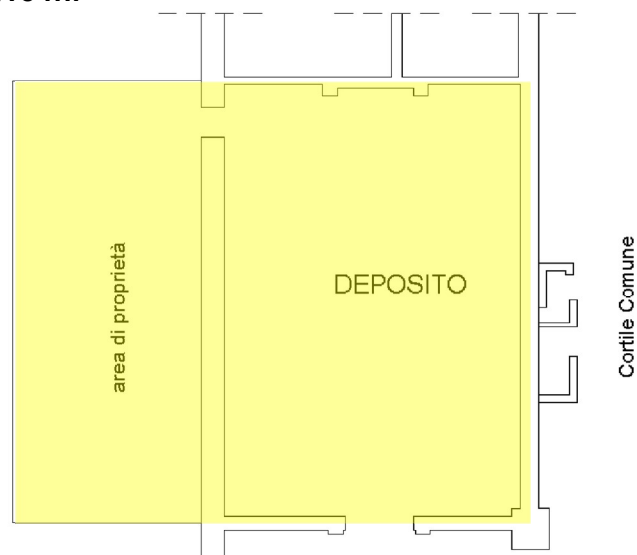
B8 CONSISTENZA

B8.1. 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Fienile agricolo	mq.	97,8	100%	97,8
Cortile di pertinenza	mq.	58,0	9%	5,2
155,8 mq. lordi				103,0 mq. commerciali

PIANO TERRA – h = 8,10 mt



**FIGURA 2B – Planimetria del sub. 733 (evidenziato in giallo)
sito nella via Cascina Cusago di Sotto – Cusago (MI).**

B9 STIMA

B9.1. Criterio di stima

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

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

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

B9.2. Fonti d'informazione Agenzia delle Entrate - OMI

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: CUSAGO

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	500	800	L	3	4,5	L
Capannoni tipici	NORMALE	600	800	L	3,5	4,8	L
Laboratori	NORMALE	650	850	L	3,8	5	L

Dai listini immobiliari della Camera di Commercio e dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 1 semestre anno 2022, si è accertato che il valore al mq di capannoni tipici, si può assumere pari ad euro 700,00 /mq, essendo situato nella periferia del fabbricato e considerando che i costi complessivi medi per la costruzione di capannone compresi gli oneri di demolizione e conferimento a discarica del rudere esistente, possono essere pari all'80% del valore di vendita, il valore della Superficie lorda edificabile sarà pari a euro 700,00 x 0,20 = 140,00.

B9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Fienile agricolo	C2	103,0	€ 140,00	€ 14.420,00
				€ 14.420,00

B9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

• VALORE LOTTO	€ 14.420,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 721,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 13.699,00
	arrotondato € 13.500,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 10.800,00

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

B10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omissis/immobile non locato

B11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

l'immobile *de quo* costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

B12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Il rudere in questione è pericolante per cui è consentita la visuale solo dall'esterno a ad una adeguata distanza di sicurezza dello stesso

13 RIEPILOGO LOTTI

Valore dei lotti al netto delle decurtazioni:

LOTTO A (appartamento)

da libero: **6.500,00 €**
da occupato: 5.200,00 €

LOTTO B (box auto 12 mq)

da libero: **13.500,00 €**
da occupato: 10.800,00 €

Sommano

da libero: **20.000,00 €**
da occupato: 16.000,00 €

Il sottoscritto Ing. Ugo Paglietti 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: 3/02/2023

l'Esperto Nominato

Dott. Ing. Ugo Paglietti

ALLEGATI



- A1)** Documentazione fotografica
- A2)** Planimetria catastale (A2), visura storica per immobile (A2a), elaborato planimetrico(A2b)
- A3)** Titolo di proprietà
- A4)** Costituzione Fondo Patrimoniale
- A5)** Ispezione Ipotecaria

- B1)** Documentazione fotografica
- B2)** Planimetria catastale (B2), visura storica per immobile (B2a), elaborato planimetrico(B2b)
- B3)** Titolo di proprietà
- B4)** Costituzione Fondo patrimoniale
- B5)** Ispezione Ipotecaria