

# Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE: 111/2025**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. CARLO STEFANO BOERCI**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LAURA CHILLÈ**

**PERITO ESTIMATORE: ING. GIUSEPPE CAMINITO**

## RELAZIONE DI STIMA

### LOTTO 3

Villetta a schiera con box sita in

Bollate – via Silvio Pellico 13 piani S-T-1-2

Foglio 31 Particella 196 sub. 16-40



**ing. Giuseppe Caminito**

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense  
progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Indirizzo: **Bollate via Silvio Pellico 13 interno 6**

Identificato al: **foglio 31, particella 196, subalterno 16**

Categoria: **A7 [abitazioni in villini]**

#### Corpo B

Indirizzo: **Bollate via Silvio Pellico 13 interno 6**

Identificato al: **foglio 31, particella 196, subalterno 40**

Categoria: **C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)]**

### Stato occupativo

Occupato per assegnazione casa familiare

### Contratti di occupazione in essere

Nessuno

### Comproprietari diversi dagli esecutati

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **214.000,00 €**

Occupato (assegnazione casa all'ex coniuge): **171.000,00 €**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

CORPO: A

In Comune di Bollate in via Silvio Pellico n. 13 villino a schiera contraddistinto come interno 6, che si sviluppa ai piani interrato, terra primo e sottotetto. Si accede al piano terra da un piccolo patio. All'ingresso si trova un piccolo bagno con antibagno, e un locale unico con cucina a vista e zona soggiorno pranzo, da qui si accede al piccolo giardino. Salendo al primo piano si trovano un disimpegno tre camere e un bagno; una delle camere è dotata di un piccolo balconcino sul giardino. Al secondo piano (sottotetto s.p.p.) vi è un unico ambiente ed è ubicata la caldaia per riscaldamento e acqua calda. Al piano interrato si trovano un disimpegno, un'ampia cantina e la lavanderia. Dal disimpegno si accede al box (Corpo B). La superficie commerciale misura 152,00 m<sup>2</sup>, computando patio e balcone al 30% il sottotetto e l'interrato al 50% e il giardino al 10% (la superficie della scala è calcolata solo al piano terra).

CORPO: B

Nello stesso stabile del corpo A e direttamente collegato allo stesso al piano interrato si trova il locale box. Si segnala che nel box è stato inglobato quello che nella scheda catastale è indicato come spazio di pertinenza e nella pratica edilizia come posto auto. La valutazione della superficie commerciale pertanto è determinata considerando per intero la parte box e al 60% la parte posto auto / spazio di pertinenza (peraltro coperto). La superficie commerciale così come spiegata vale 23,00 m<sup>2</sup>.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà di ESECUTATO 2 nato a XX il XX CF: XX al momento dell'acquisto XXX.

Eventuali comproprietari: nessuno

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Comune: Bollate

Intestati: ESECUTATO 2 Proprietà 1/1

Corpo A: dati identificativi: fg. 31 part. 196 sub. 16

dati classamento: cat. A/7 classe 3 consistenza 7,5 vani sup. cat. 152 m<sup>2</sup> (escluso aree scoperte 150 m<sup>2</sup>) R.C. 871,52

Indirizzo: via Silvio Pellico n. 13 S1-T-1-2

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/08/2014 Pratica n. MI0393804 in atti dal 11/08/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 97768.1/2014).

Corpo B: dati identificativi: fg. 31 part. 196 sub. 40

dati classamento: cat. C/6 classe 5 consistenza 28 m<sup>2</sup> sup. cat. 28 m<sup>2</sup> R.C. 871,52

Indirizzo: via Silvio Pellico n. 13 S1-T-1-2

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/08/2014 Pratica n. MI0393828 in atti dal 11/08/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 97792.1/2014).

#### **1.4. Coerenze**

Della villetta corpo A: sub. 40 al piano interrato e sub. 15 ai piani fuori terra; parti comuni; sub. 41 al piano interrato e sub. 17 ai piani fuori terra; parti comuni

Del box corpo B: sub. 15; parti comuni; sub. 16, parti comuni.

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

Nessuna.

## **2. DESCRIZIONE DEI BENI**

#### **2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Bollate.

Fascia/zona: Centrale / Centro Urbano

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato, cinema, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, carabinieri, scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria di I grado, ospedale, spazi verdi/aree agricole.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 200 m e a 800 m stazione di Bollate Centro

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,0 Km A52

#### **2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Si tratta di villetta a schiera costruita in regime di edilizia economica popolare ma che presenta buone finiture interne ed esterne (mattoni faccia a vista). Il complesso si presenta con una doppia fila di

villette per un totale di 24 villette con in centro un percorso pedonale comune. I corpi di fabbrica hanno 3 piani fuori terra (terra, primo e secondo) e un piano interrato.

- struttura: cemento armato;
- facciate: principalmente mattoni faccia a vista con intonaco giallo al primo piano dove non presenti i mattoni;
- accesso: non c'è un ingresso condominiale chiuso;
- scala esterne: sono presenti varie scale esterne a soletta rampante;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne**

Villetta, che si sviluppa su piano interrato, terra, primo e secondo (ad altezza variabile). Si accede al piano terra da un piccolo patio. All'ingresso si trova un piccolo bagno con antibagno, e un locale unico con cucina a vista e zona soggiorno pranzo, da qui si accede al piccolo giardino. Salendo al primo piano si trovano un disimpegno tre camere e un bagno; una delle camere è dotata di un piccolo balconcino sul giardino. Al secondo piano (sottotetto s.p.p.) vi è un unico ambiente ed è ubicata la caldaia per riscaldamento e acqua calda. Al piano interrato si trovano un disimpegno, un'ampia cantina e la lavanderia. Dal disimpegno si accede al box (Corpo B).

Box al piano interrato. Si ripete che il box va ripristinato nella condizione originaria con spostamento dell'apertura del box come da pratica edilizia rilasciata.

#### **Corpo A:**

Villetta:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno;
- pavimenti: principalmente in parquet, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno e vetro;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: autonomo con impianto termico;

- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia al piano primo; al piano terra senza doccia;
- impianto di condizionamento: presente (si considera solo predisposizione);
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 ai piani terra e primo; 2,50 all'interrato e altezza variabile al piano secondo;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

### **Corpo B:**

Box:

- porta d'accesso: in lamiera;
- pavimento: ceramica;
- pareti e plafone: tinteggiati.

### **2.4. Breve descrizione della zona**

L'area è prevalentemente residenziale, caratterizzata da edifici di diverse epoche e stili, tra cui costruzioni degli anni '70 e nuovi complessi abitativi. Siamo a breve distanza dalla stazione ferroviaria di Bollate Centro e sono presenti servizi principali come supermercati, scuole, negozi al dettaglio e aree a verde.

### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

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

Non presenti

### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non richiesta

### **2.8. Fotografie**

Vedi allegato 17

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/05/2025 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'esecutato che ha dichiarato che è occupato dalla ex moglie e dai figli.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato.

### 4. PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari

ESECUTATO 2 - proprietà per la quota di 1/1 dal 25/01/2007

In forza di Cessione di diritti reali (trasferimento diritto di proprietà, piena ed esclusiva, dell'area) in autentica Segretario Generale del Comune di Bollate, Dott.ssa Silvia Asteria in data 25/01/2007 rep nn. 9748 trascritto a Milano 2 in data 20/02/2007, ai nn. 26209/13633

A/c di Comune di Bollate

In forza di Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia (trasferimento diritto di proprietà superficiaria) in autentica Notaio Dott. Giuseppe De Rosa in data 30/12/1997 rep nn. 4044 trascritto a Milano 2 in data 26/01/1998, ai nn. 4987/3859

#### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio l'area era di proprietà del Comune di Bollate

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo alla data del 10/02/2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2

sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 5/6/2025 si evince:

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

- Domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche

Nessuno

- Convenzioni matrimoniali (come, ad esempio, il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540, c. 2, anche ove non trascritto

**PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE a seguito di Atto Giudiziario del Tribunale di Milano del 20/11/2015 n. 20749 trascritto a Milano 2 il 21/04/2016 nn. 43140/27282**

a favore XX nata il XX a XX c.f. XX

contro ESECUTATO 2

Grava sui beni del Lotto

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

Nessuno

- Altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** nessuna

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 31/07/2019 ai nn. 102683/19227 derivante Sentenza di Divorzio emesso da Tribunale di Milano in data 22/06/2017 rep. 26620

a favore XX nata il XX a XX c.f. XX

contro ESECUTATO 2

Importo ipoteca XX di cui XX di capitale.

Grava su beni in Bollate foglio 31 particella 196 sub. 16-40



**Ipoteca giudiziale** iscritta il 11/11/2022 ai nn. 159684/32361 derivante Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Milano in data 21/04/2021 rep. 9784

a favore XX con sede XX c.f. XX

contro ESECUTATO 2 e ESECUTATO 3

Importo ipoteca XX di cui XX di capitale.

Grava su beni in Bollate foglio 31 particella 196 sub. 15-16-39-40

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 21/02/2024 ai nn. 21051/3468 derivante Verbale di Separazione Consensuale emesso da Tribunale di Milano in data 26/06/2017 rep. 26620

a favore XX nata il XX a Bollate c.f. XX

contro ESECUTATO 2

Importo ipoteca XX di cui XX di capitale.

Grava su beni in Bollate foglio 31 particella 196 sub. 16-40

**Ipoteca legale** nessuna

- **Trascrizioni**

**Pignoramento** del 10/01/2025 rep. 381 trascritto il 30/01/2025 ai nn. 10906/7475 contro ESECUTATO – ESECUTATO 2 – ESECUTATO 3 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XX con sede in XX c.f. XX

Grava su Bollate: Foglio 56 Particella 159 sub. 8-12-18-19-20-21-22-23-701-702; Bollate: Foglio 31 Particella 196 sub. 15-**16-39-40**

- Altre trascrizioni

Nessuna

### **5.3. Verifica immobile ricadente art.1 comma 376 ss. L.178/2020**

Non rientra.

### **5.4. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

## 6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Progest Gestioni Immobiliari con sede in Bollate via IV Novembre 92/R che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 41,667

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 aprile al 31 marzo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2025 € 1.190,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 351,00**

Eventuali spese straordinarie già deliberate nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Non è presente Regolamento 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.

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

nessuno

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

No

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967 (1994).

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Bollate in Tessuto edificato a prevalente destinazione residenziale e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno

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

- Concessione Edilizia n. 99/1994 del 25/05/1995
- Agibilità/abitabilità assente

### 7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo la villetta risultava non conforme.

Gli abusi consistono in modifiche interne con demolizione al piano terra dei tavolati divisorii.

Per il corpo B (box) si segnala che la chiusura è stata spostata al limite della proprietà in uno spazio che doveva essere aperto.

Sono sanabili mediante:

Spostamento della chiusura box nella posizione originaria e pratica di CILA in Sanatoria per le modifiche interne.

Costi stimati: **6.300,00 €**

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme per i motivi su riportati.

Le difformità consistono in diversa distribuzione degli spazi interni.

sono regolarizzabili mediante:

presentazione nuova scheda catastale per il corpo A (villetta)

per il corpo B (box), dovendo ripristinare i luoghi, non è necessario modificare la scheda.

Costi stimati: **450,00€**

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale lorda è la superficie vendibile in proprietà esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati dal valutatore. Sono escluse le porzioni dei locali ove l'altezza risulta minore di 1,50 m.

La superficie commerciale lorda 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	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Villino piani T-1°	m <sup>2</sup>	119,85	100%	119,85
Villino piano 2°	m <sup>2</sup>	20,00	50%	10,00
Villino piano S	m <sup>2</sup>	33,14	50%	16,57
Balcone p.1° e patio ingresso	m <sup>2</sup>	5,88	30%	1,76
giardino	m <sup>2</sup>	35,84	10%	3,58
		214,71		151,77
		Superficie commerciale lorda		<b>152,00</b>
Box	m <sup>2</sup>	15,12	100%	15,12
Spazio di pertinenza	m <sup>2</sup>	12,32	60%	7,39
		27,44		22,51
		Superficie commerciale lorda		<b>23,00</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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

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

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

## 9.2. Fonti d'informazione

*AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024*

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Bollate

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Abitazioni di tipo Civile Normale

Valore mercato prezzo min. 1.850,00 / prezzo max. 2.300,00 (€/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 7,00 / prezzo max. 9,10 (€/m<sup>2</sup> x mese)

*Borsino Immobiliare*

Periodo: giugno 2025

Zona: Centrale/CENTRO URBANO

valore di compravendita prezzo min. 1.597,00 / prezzo max. 1.971,00 (€/m<sup>2</sup>)

valore di locazione prezzo min. 5,01 / prezzo max. 6,12 (€/m<sup>2</sup>xmese)

*Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:*

Agenzie di zona 1.200,00 €/m<sup>2</sup>

Si è fissato un valore di €/m<sup>2</sup> 1.400,00 pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione civile in stato normale diminuita del 17% per mancanza di quotazione di tipologia (circa 1.597,92 €/m<sup>2</sup>), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (circa 1.784,00 €/m<sup>2</sup> - 15 % = circa 1.516,40 €/m<sup>2</sup>) e dei valori di agenzia.

Box

Valore mercato prezzo min. 850,00 / prezzo max. 1.350,00 (€/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 3,80 / prezzo max. 5,90 (€/m<sup>2</sup> x mese)

*Borsino Immobiliare*

Periodo: giugno 2025

Zona: Centrale/CENTRO URBANO

valore di compravendita prezzo min. 981,00 / prezzo max. 1.125,00 (€/m<sup>2</sup>)

valore di locazione prezzo min. 4,34 / prezzo max. 4,95 (€/m<sup>2</sup>xmese)

*Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:*

Agenzie di zona 850,00 €/m<sup>2</sup>

Si è fissato un valore di €/m<sup>2</sup> 850,00 pari alla minimo del valore nominale OMI di un box (circa 850,00 €/m<sup>2</sup>).

### 9.3. Valutazione del Lotto 3

Descrizione	Cat. Catasto	Superficie	Valore €/m <sup>2</sup>	Valore complessivo
Villino	A/7	152,00	1.400,00 €	212.800,00 €
Box	C/6	23,00	850,00 €	19.550,00 €
			<b>TOTALE</b>	<b>232.350,00 €</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:

Valore Lotto	UNICO	232.350,00 €
riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito		-11.617,50 €
spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,		-6.750,00 €
bonifiche da eventuali rifiuti		0,00 €
stato d'uso e manutenzione (già valutato in sede di stima)		0,00 €
eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63, c. 4, disp. att. c.p.c.		-351,00 €
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (decurtazione come se occupato con locazione opponibile)		-42.726,30 €
<b>Totale da decurtare</b>		<b>-61.444,80 €</b>
Prezzo a base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni		170.905,20 €
che si arrotonda a:		<b>171.000,00 €</b>

Valore a base d'asta in caso di immobile OCCUPATO già considerato

In caso di pignoramento di quota indicare il valore della quota pignorata  
 quota pignorata pignorato intero

La decurtazione dovuta all'assegnazione della casa alla ex coniuge è stata determinata ipotizzando un decurtazione come se l'immobile avesse un contratto di locazione opponibile (6 anni) età in cui il più piccolo tra i figli dell'esecutato avrà un'età di 27 anni.

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

## 10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

## ALLEGATI LOTTO 3

- 14. Descrizione del bene
- 15. Vincoli giuridici
- 16. Fotografie
- 17. Planimetrie catastali
- 18. Titolo di provenienza
- 19. Spese Condominiali
- 20. Titoli edilizi
- 21. Valori di stima