

---

# TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

---

SEZIONE FALLIMENTARE

**Fallimento 69/2019 -**

Giudice Delegato: **Dott.ssa BIANCO Elisabetta**

**Curatore:**

**Avv. Tommaso VILLA**

Via Legnano n. 27

15121 Alessandria (AL)

**Perito Estimatore:**

**Geom. Emanuel MURADOR**

Corso L. Manacorda n. 53

15033 Casale Monferrato (AL)

Casale Monferrato li 14.06.2023

**Il consulente della procedura**

Geom. Emanuel Murador  
(firmato digitalmente)

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Sopralluogo.....	3
A) Descrizione e Valutazione immobili in Nosate (MI) .....	3
Bene uno:.....	4
<i>Descrizione:</i> .....	4
Bene due:.....	6
<i>Descrizione:</i> .....	6
Provenienze e Proprietà beni uno e due (Nosate) .....	7
B) Descrizione e Valutazione immobili in Santa Maria Maggiore (VB).....	9
Bene tre:.....	9
<i>Descrizione:</i> .....	9
Bene quattro: .....	12
<i>Descrizione:</i> .....	12
Provenienze e Proprietà beni Tre e Quattro (Santa Maria Maggiore) .....	13
Trascrizioni – Iscrizioni Pregiudizievoli.....	14
Valutazione immobili.....	14
Formazione dei Lotti .....	18

---

## INCARICO

---

Con istanza del 16.02.2023 da parte dell'avv. Tommaso Villa in qualità di curatore del "Fallimento

*e dei soci illimitatamente responsabili*

Sentenza n. 71/2019 del 17-19/10/2019 – N. 69/2019 R.F.", lo scrivente geometra Emanuel Murador, veniva autorizzato in data 20.02.2023 dal Giudice Delegato Dott.ssa Elisabetta Bianco, ad eseguire la valutazione dei beni del presente elaborato.

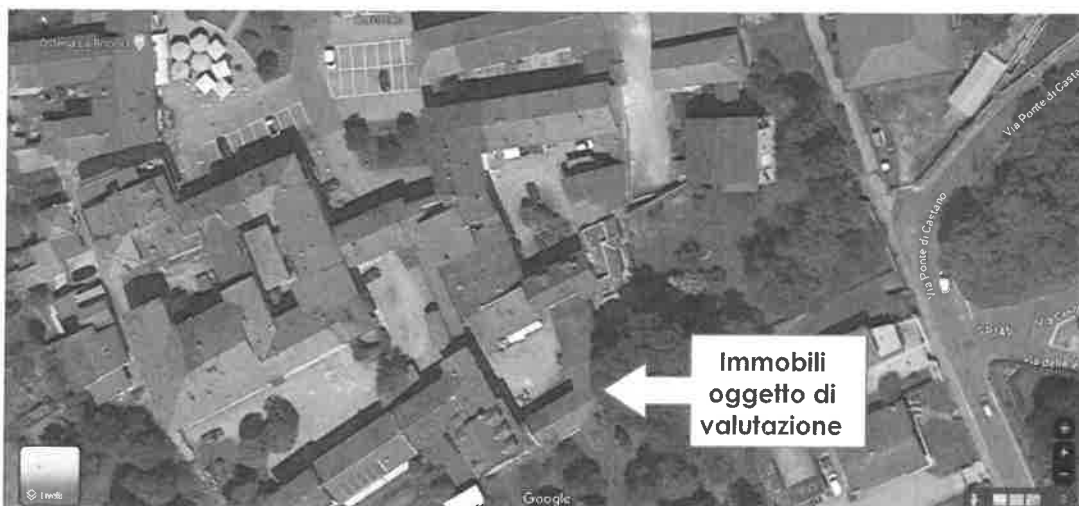
## SOPRALLUOGO

---

In data 13.05.2023 lo scrivente eseguiva opportuno sopralluogo presso gli immobili in Nosate (MI) ed in data 24.05.2023 presso gli immobili in Santa Maria Maggiore (VB) effettuando i rilievi metrici e raccogliendo la documentazione fotografica dello stato dei luoghi. Nella stessa giornata del 24.05.2023 si è fatto accesso ai pubblici uffici in comune di Santa Maria Maggiore, per visionare e prendere copia dei titoli edilizi dell'immobile.

### A) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILI IN NOSATE (MI)

---



**Bene uno:**

Catasto fabbricati: Comune di Nosate (MI), Fg. 5 particella 362, subalterno 705, categoria C/6, classe 2, consistenza 45 mq., RC 83,67, piazza San Carlo Borromeo n. 3, P.T.;

**Descrizione:**

Trattasi di ex fabbricato rurale inserito in contesto a prevalente destinazione residenziale, con accesso dalla pubblica piazza San Carlo Borromeo al civico 10, con servitù di passaggio su strada interna privata e sbocco su corte interno.

È inserito in area residenziale del comune di Nosate (MI), ben servito da parcheggi con servizi primari e secondari.

Si sviluppa su due piani fuori terra con destinazione ad autorimessa al piano terra ed al piano primo non collegato funzionalmente troviamo un ampio portico aperto.

Si precisa che catastalmente l'unità immobiliare viene rappresentata solo per il piano terra, mentre nell'atto di provenienza viene descritto anche il portico superiore.

Dall'atto notarile di compravendita compete di proprietà esclusiva una fascia di metri tre di cortile.

Descrizione sommaria delle finiture: con struttura portante in laterizio a muratura piena e pilastri, posata su fondamenta presumibilmente in pietra o laterizio, è sprovvista di impianti. Le finiture quali pavimentazione in battuto di cemento e serramenti in legno oramai vetusti, si possono far risalire ai primi anni quaranta.

**Superficie commerciale:**

autorimessa PT	69,20 mq
cortile PT	mq. 20,00 * 0.10 = 2,00 mq
portico PI	mq. 69,20 * 0.20 = 6,92 mq
	Totale = 78,18 mq

Stato di uso e manutenzione: Immobile in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Stato di occupazione: libero da persone ma occupato da beni.

Vincoli ed oneri condominiali: immobile non a regime condominiale.

Coerenze: subalterno 706, cortile comune, altra proprietà, particella 569, particella 377;

Regolarità edilizia: Per l'unità immobiliare, come da mail del tecnico comunale in data 21.04.2023 non risultano essere presenti titoli edilizi e come da atto notarile Dott. Isabella Guidi Rep. 10.909/3.412 del 26.03.1987 e registrato a Magenta il 31.03.1987 la costruzione antecedente al 01.09.1967. In assenza di titoli edilizi, il raffronto viene fatto con le planimetrie catastali in atti, che rappresentano piccole difformità quali la presenza di una seconda finestra nella parete confinante con la particella 569 ed una finestra di collegamento fra i due ambienti ad uso autorimessa. Le difformità saranno sanabili con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria per una spesa complessiva in € 3.000,00 compresa sanzione amministrativa.

Il costo sarà decurtato dal valore finale.

Regolarità catastale: come da punto precedente, è necessario presentare una variazione catastale, successiva alla regolarizzazione edilizia. Costo stimabile in € 800,00 compreso diritti catastali (€ 100,00) che sarà decurtato dalla valutazione del bene. Occorrerà presentare altresì la scheda catastale non presente.

Dati catastali: Fg. 5 particella 362, subalterno 705, categoria C/6, classe 2, consistenza 45 mq., RC 83,67, piazza San Carlo Borromeo n. 3, P.T.;

Attestato di prestazione energetica: non necessario.

---

Bene due:

Catasto fabbricati: Comune di Nosate (MI), Fg. 5 particella 362, subalterno 706, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq., RC 33,31, piazza San Carlo Borromeo n. 3 P.T.;

Descrizione:

Trattasi di ex fabbricato rurale inserito in contesto a prevalente destinazione residenziale, con accesso dalla pubblica piazza San Carlo Borromeo al civico 10, con servitù di passaggio su strada interna privata e sbocco su corte interno.

È inserito in area residenziale del comune di Nosate (MI), ben servito da parcheggi con servizi primari e secondari.

Si sviluppa su due piani fuori terra con destinazione ad autorimessa al piano terra ed al piano primo non collegato funzionalmente troviamo un ampio portico aperto.

Si precisa che catastalmente l'unità immobiliare viene rappresentata solo per il piano terra, mentre nell'atto di provenienza viene descritto anche il portico superiore.

Dall'atto notarile di compravendita compete di proprietà esclusiva una fascia di metri tre di cortile.

Descrizione sommaria delle finiture: con struttura portante in laterizio a muratura piena e pilastri, posata su fondamenta presumibilmente in pietra o laterizio, è sprovvista di impianti. Le finiture quali pavimentazione in battuto di cemento e serramenti in legno oramai vetusti, si possono far risalire ai primi anni quaranta.

Superficie commerciale:

autorimessa PT	21,70 mq
cortile PT	mq. $10,80 * 0,10 = 1,08$ mq
portico PI	mq. $21,70 * 0,20 = 4,34$ mq
	Totale = 27.12 mq

Stato di uso e manutenzione: Immobile in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Stato di occupazione: libero da persone ma occupato da beni.

Vincoli ed oneri condominiali: immobile non a regime condominiale.

Coerenze: subalterno 705, cortile comune, altra proprietà, particella 377;

Regolarità edilizia: Per l'unità immobiliare, come da mail del tecnico comunale in data 21.04.2023 non risultano essere presenti titoli edilizi e come da atto notarile Dott. Germano Zinni Rep. 27474 del 16.07.1992 e registrato a Magenta il 29.7.1992, la costruzione antecedente al 01.09.1967. In assenza di titoli edilizi il raffronto viene fatto con le planimetrie catastali allegata all'atto che si dichiarano conformi.

Regolarità catastale: necessita la presentazione di una variazione per "esatta rappresentazione grafica" con l'indicazione del fienile al piano primo per un costo di circa € 600,00 comprese spese che verranno decurtate dal prezzo di valutazione. Occorrerà presentare altresì la scheda catastale non presente.

Dati catastali: Fg. 5 particella 362, subalterno 706, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq., RC 33,31, piazza San Carlo Borromeo n. 3, P.T.;

Attestato di prestazione energetica: non necessario.

## PROVENIENZE E PROPRIETÀ BENI UNO E DUE (NOSATE)

---

- dal 26.03.1987 al 28.12.1999 per il bene uno: con atto notarile Dott. Isabella Guidi Rep. 10.909/3.412 del 26.03.1987 e registrato a Magenta il 31.03.1987 a favore di \_\_\_\_\_  
e \_\_\_\_\_
  - dal 16.07.1992 al 28.12.1999 per il bene due: con atto notarile Dott. Germano Zinni Rep. 27474 e registrato a Magenta il 29.07.1992 a favore di \_\_\_\_\_  
e \_\_\_\_\_
-

successivamente per tutti i beni del Lotto UNO in Nosate (MI)

- dal 28.12.1999 per successione di \_\_\_\_\_ registra a Milano il  
19.04.2000 al N. 78/477 trascritta a Milano 2 il 27.11.2001 RG 130164 RP 80941  
a favore di \_\_\_\_\_ )  
\_\_\_\_\_ diritto di proprietà per 2/18, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ diritto di proprietà  
per 2/18, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ diritto di proprietà per 2/18, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ diritto di  
proprietà per 1/6;

- dal 11.09.2021 per successione di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ registrata a Milano al N. 188131/88888/23 il 10.05.2023,  
trascritta a Milano 2 il 11.05.20123 RG 63989 RP 44528, a favore di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per  
1111/20000,  
\_\_\_\_\_ per 1111/20000.

Mancano le accettazioni tacite in successione di Colombo Carlo e Colombo  
Piera Silvana

Proprietà:

\_\_\_\_\_ diritto di proprietà per 2/18,  
\_\_\_\_\_ diritto di proprietà per 1/18,  
\_\_\_\_\_ diritto di  
proprietà per 1/18,  
\_\_\_\_\_ diritto di proprietà per 2/18,  
\_\_\_\_\_ diritto di proprietà per  
12/18 **(MANCA LA VOLTURA CATASTALE IN SUCCESSIONE DI \_\_\_\_\_**



## B) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILI IN SANTA MARIA MAGGIORE (VB)

---



### Bene tre:

Catasto fabbricati: comune di Santa Maria Maggiore (VB), Fg. 34 particella 129, subalterno 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, RC € 374,43, via Torino snc P.S1 - P.T.;

### Descrizione:

Trattasi di appartamento in condominio denominato "condominio Pegaso" posto al piano rialzato, con accesso da una traversa di Via F. Femminis Martire su ingresso condominiale da cancello carraio. Si compone di un ingresso su soggiorno con balcone che serve anche un cucinino e, disimpegnato da corridoio, un bagno con due camere da letto di cui una con balcone; completa la consistenza una cantina al primo piano seminterrato.

Si trova nella prima periferia del comune, in zona residenziale comoda ai servizi e con ampio e comodo parcheggio, anche privato ad uso condominiale.

---

Descrizione sommaria delle finiture: con struttura portante in cemento armato e laterizio di tamponamento, fondamenta in trave rovesce anch'esse in cemento armato, è provvista di impianto di riscaldamento centralizzato con termo-valvole e contabilizzatori. Il boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria è collegato ad un impianto elettrico probabilmente risalente agli anni di costruzione quindi da rivedere.

Gli infissi esterni sono il legno a vetro singolo protetti da persiane in legno, le porte interne sono in legno di tipo commerciale e tipiche degli anni di costruzione, i pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti del bagno e della cucina.

Superficie commerciale:

residenziale PT	62,70 mq
balconi PT	mq. $10,80 * 0,10 = 1,08$ mq
cantina PS1	mq. $4,00 * 0,20 = 0,8$ mq
Totale	= 64,60 mq

Stato di uso e manutenzione: Immobile in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Stato di occupazione: immobile libero – ad uso seconda casa.

Vincoli ed oneri condominiali: immobile a regime condominiale.

- o Per l'abitazione: m/m di proprietà 97,43, m/m di spese generali 102,17, m/m di spese di riscaldamento 121,01;
  - o Per l'autorimessa: m/m di proprietà 13,42, m/m di spese generali 17,78;
- Esiste regolamento di condominio a cui l'acquirente dovrà attenersi;  
Le spese condominiali complessive per bene tre e bene quattro, ammontano in € 1500,00/1600,00 annuali e i m/m di proprietà sono 119,95.

Coerenze: vano scala condominiale, appart. due, vuoto cortile comune;

Regolarità edilizia: L'unità immobiliare è stata realizzata con Licenza edilizia n. 51/73 del 27.03.1974 e variante con concessione edilizia 11 (prat. Edilizia 16/77) del 01.08.1977 con rilascio di agibilità finale del 29.12.1977. (dall'atto di

provenienza risulta edificato con nulla osta n. 88 del 13.02.1976 e agibilità n. 88 del 27.07.1977).

Immobile conforme ai progetti depositati. Complesso edificatorio di quattro condomini.

Regolarità catastale: immobile conforme alle planimetrie catastali in atti.

Dati catastali: Fg. 34 particella 129, subalterno 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, RC 374,43, via Torino snc, P.T.-PS1;

Servitù: come da atto di assegnazione dalla Società cooperativa Pegaso

- L'accesso ai fabbricati A, B, C e D, di cui alle premesse avviene tramite una strada pedonale in diramazione da via Torino che corre lungo il confine di Nord della proprietà dei quattro condomini, e pertanto detta strada viene gravata, con il presente atto, di servitù di passo pedonale a reciproco favore e carico di detti fabbricati;
- Che l'accesso ai box sotto i fabbricati A, B, C e D, avviene attraverso una strada in diramazione da via Torino che corre attraverso la proprietà dei quattro condomini e a sud degli stessi, e pertanto, detta strada viene gravata con il presente atto di servitù di passo pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli e reciproco favore a carico degli stessi;
- La fornitura dell'energia elettrica da parte dell'Enel avviene attraverso una cabina elettrica installata in un locale al piano seminterrato del fabbricato C e che dovrà essere concessa in uso all'ente fornitore, e alla cui manutenzione dovranno concorrere in proporzione alla cubatura i comproprietari dei quattro fabbricati serviti;

vengono altresì concesse le seguenti servitù:

- Servitù per distanze diverse da quelle legali (anche inferiori), per distanze di canne, condutture ed aperture in muri confinanti;
- Servitù di luce, prospetto, e sporto e piantumazione a reciproco favore e carico;
- Servitù di passaggio di condutture, tubazioni e scarichi sia orizzontali che verticali, per allacciamenti ai pubblici servizi;

Attestato di prestazione energetica: da rilasciarsi, costo previsto € 350,00.

---

**Bene quattro:**

Catasto fabbricati: comune di Santa Maria Maggiore (VB), Fg. 34 particella 129, subalterno 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, RC € 61,20, via Torino snc P.S1;

**Descrizione:**

Trattasi di autorimessa in condominio denominato "condominio Pegaso" posta al primo piano seminterrato, con accesso da una traversa di Via F. Femminis Martire a servizio dell'appartamento individuato al bene tre.

Descrizione sommaria delle finiture: struttura portante in cemento armato e laterizio di tamponamento, con porta basculante di ingresso ad apertura manuale.

Superficie commerciale: 18 metri quadrati

Stato di uso e manutenzione: Immobile in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Stato di occupazione: immobile libero – ad uso seconda casa.

Vincoli ed oneri condominiali: immobile a regime condominiale.

- o Per l'abitazione: m/m di proprietà 97,43, m/m di spese generali 102,17, m/m di spese di riscaldamento 121,01;
  - o Per l'autorimessa: m/m di proprietà 13,42, m/m di spese generali 17,78;
- Esiste regolamento di condominio a cui l'acquirente dovrà attenersi;

Coerenze: box 13, spazi comuni corridoi e cortile comune;

Regolarità edilizia: L'unità immobiliare è stata realizzata con Licenza edilizia n. 51/73 del 27.03.1974 e variante con concessione edilizia 11 (prat. Edilizia 16/77) del 01.08.1977 con rilascio di agibilità finale del 29.12.1977. (dall'atto di provenienza risulta edificato con nulla osta n. 88 del 13.02.1976 e agibilità n. 88 del 27.07.1977).

Risulta essere stata realizzata una finestra che affaccia a est che potrà essere regolarizzata con una segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria con un costo complessivo di € 1.900,00 comprendenti oneri professionali, diritti di segreteria e sanzione amministrativa; il costo sarà decurtato dalla valutazione.

---

Dati catastali: Fg. 34 particella 129, subalterno 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, RC 61,20, via Torino snc, PS1;

Regolarità catastale: come da punto su regolarità edilizia, necessiterà di variazione catastale con costo complessivo di € 600,00, compresi diritti catastali.

Servitù: vedi servitù bene tre;

Attestato di prestazione energetica: non necessario.

## PROVENIENZE E PROPRIETÀ BENI TRE E QUATTRO (SANTA MARIA MAGGIORE)

- 
- dal 08.03.1980 dalla società "Pegaso Cooperativa Edificatrice Società Cooperativa a responsabilità limitata" con atto notaio Olivares, Rep. 178451 e registrato a Milano il 08.03.1980 al n. 15970 serie 2 a favore di \_\_\_\_\_, diritto di proprietà per 1/3, \_\_\_\_\_ diritto di proprietà per 1/3, \_\_\_\_\_ diritto di proprietà per 1/3
  - dal 11.09.2021 per successione N. 53077/88888/22 del 01.03.2022 di \_\_\_\_\_ per 1/12, \_\_\_\_\_ per 1/12, trascritta a Verbania il 07.03.2022 RG 2618 RP 2072 e successiva denuncia di successione in rettifica N. 188131/88888/23 del 10.05.2023 trascritta a Verbania il 11.05.2022 RG 5899 RP 4883

\*\* il marito superstite \_\_\_\_\_ risulta proprietario di 2/12 in quanto ha acquistato in comunione di beni con la moglie all'atto del 08.03.1980

\*\* manca l'accettazione tacita dell'eredità per la successione d \_\_\_\_\_

---

Proprietà:

diritto di proprietà per 1/3,  
diritto di proprietà per  
2/12,  
diritto di proprietà per 1/12,  
diritto di proprietà per 1/2,  
diritto di proprietà per 1/3.

## TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

---

Alla data del 14.05.2023 per gli immobili in Nosate (MI) e alla data dell'11.06.2023 per gli immobili in Santa Maria Maggio (VB) non risultano iscrizioni ipotecarie.

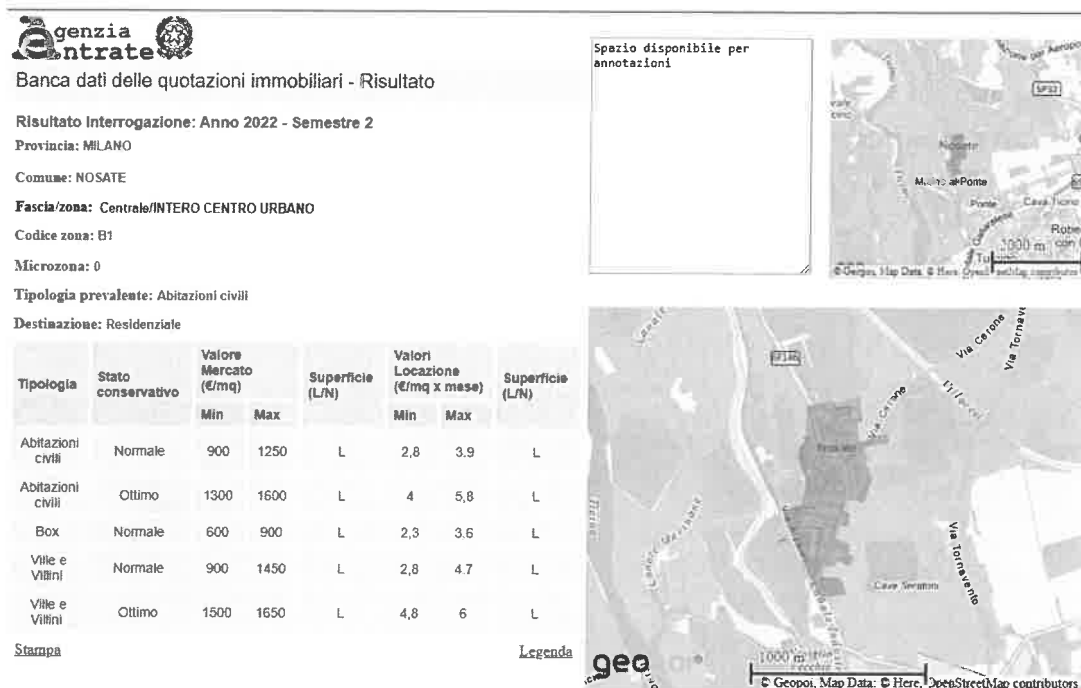
Si raccomanda di eseguire le opportune verifiche prima dell'atto di compravendita al fine di escludere altre eventuali iscrizioni/trascrizioni.

## VALUTAZIONE IMMOBILI

---

Al fine di fornire il più probabile valore di mercato, in virtù del chiarimento della Corte di Cassazione che ha sottolineato come i valori dell'OMI e del borsino immobiliare o dei portali di vendita immobiliare, debbano essere utilizzati unitamente ad altri parametri (Cass. 25707/2015), si sono presi in considerazione i valori forniti fra l'Osservatorio del Mercato immobiliare, secondo semestre 2017, in concerto con indagine di mercato su immobili simili per caratteristiche e posti in vendita. Il tutto con idonei adeguamenti.

## Analisi di mercato e valutazione per gli immobili in Nosate (MI):



L'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'area B1 in Nosate (MI) fornisce per i box in normale stato di uso e manutenzione un valore che va da un minimo di € 600,00 ad un massimo di € 900,00. Considerato lo stato d'uso degli stessi nonché della mancanza delle finiture basilari quali una porta basculante oppure una pavimentazione adeguata, si ritiene congruo abbattere il valore minimo del 50% ottenendo un parametro utilizzabile pari ad €/mq 450,00.

Sui più importanti portali di vendite immobiliari non sono stati trovati annunci di box auto in vendita per cui si ritiene opportuno utilizzare il solo valore fornito dall'OMI.

Si otterranno quindi i seguenti valori:

bene 1: mq. 78,18 x €/mq 450,00 = € 35.200,00 arrotondato

bene 2: mq. 27,12 x €/mq 450,00 = € 12.200,00 arrotondato

Decurtazione di € 3.800,00 per la sanatoria delle difformità edilizie e catastali del bene uno ed € 600,00 per il bene due. Totale decurtazione € 4.400,00.

Totale bene 1 + bene 2 = € (35.200,00 + 12.200,00 – 4.400,00) = € 43.000,00

Si ritiene opportuno abbattere il prezzo del 30% per la difficoltà della vendita di una quota indivisa dei beni consistente in 1/9 del diritto di proprietà.

**Valore finale quota in vendita € (43.000,00 x 1/9) – 30% = € 3.350,00 arrotondato.**

### Analisi di mercato e valutazione per gli immobili in Santa Maria Maggiore (VB):



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VERBANIA

Comune: SANTA MARIA MAGGIORE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

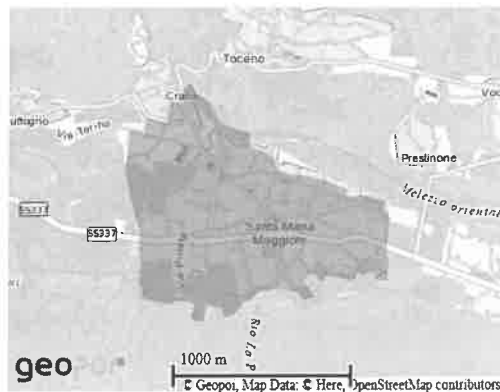
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni Civili	Normale	1400	1900	L	4,1	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1400	L	3,4	4,6	L
Box	Normale	700	950	L	2,8	3,8	L
Ville e Villini	Normale	1750	2600	L	4,8	6,9	L

Stampa

Legenda



L'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'area B1 in Santa Maria Maggiore (VB) fornisce per le abitazioni civili un valore che va da un minimo di €/mq 1.400,00 ad un massimo di €/mq 1.900,00. Considerato lo stato d'uso degli stessi e delle finiture, si ritiene congruo utilizzare il valore minimo pari ad €/mq 1.400,00.

Sui più importanti portali di vendite immobiliari per la stessa tipologia di immobile sono stati trovati i sottoelencati annunci:

- Bilocale in via Giacomo Matteotti per la superficie di mq. 59,00 posto in vendita ad € 90.000,00 = €/mq 1.500,00



- Appartamento in via Pineta per la superficie di mq. 123,00 posto in vendita ad € 139.000,00 = €/mq 1.130,00
- Quadrilocale in via Domodossola per la superficie di mq. 130,00 posto in vendita ad € 190.000,00 = €/mq 1.460,00
- Bilocale in via Giacomo Matteotti per la superficie di mq. 50,00 posto in vendita ad € 75.000,00 (con ribasso del 6.3%) = €/mq 1.500,00
- Bilocale in via G. Paolo De Magistris per la superficie di mq. 60,00 posto in vendita ad € 95.000,00 (con ribasso del 6.3%) = €/mq 1.580,00

Il valore medio ottenuto dall'indagine di mercato è quindi pari ad €/mq 1.400,00

Si procede quindi a mediare il valore OMI con quello dell'indagine di mercato deprezzato del 10% ritenuto quale base trattativa per una vendita fra privati e si ottiene un valore pari ad €  $[1.400 + (1.400 - 10\%) / 2] = € 1.300,00$

Si otterranno quindi i seguenti valori:

bene 3: mq. 64,60 x €/mq 1.300,00 = € 83.980,00 arrotondato

bene 4: mq. 18,00 x 0,20 x €/mq 1.300,00 = € 4.680,00 arrotondato

Decurtazione di € 2.900,00 per la sanatoria delle difformità edilizie e catastali del bene quattro.

Totale bene 3 + bene 4 = €  $(83.980,00 + 4.680,00 - 2.900,00) = € 85.800,00$  arrotondato.

Si ritiene opportuno abbattere il prezzo del 30% per la difficoltà della vendita di una quota indivisa dei beni consistente in 1/3 del diritto di proprietà, nonché un altro ulteriore 20% per le finiture attribuibili agli anni di costruzione e mai rimodernato;

**Valore finale quota in vendita €  $(85.800,00 - 30\% - 20\%) \times 1/3 = € 16.000,00$  arrotondato.**

---

## FORMAZIONE DEI LOTTI

---

Si ritiene opportuno, vista la tipologia dei beni e la loro localizzazione formare due lotti così rappresentati:

- A) Lotto UNO: immobili in Nosate (MI) per la quota in vendita di € 3.350,00
- B) Lotto DUE: immobili in Santa Maria Maggiore (VB) per la quota in vendita di € 16.000,00

Allegati:

1. Visura catastale e planimetrie Lotto Uno
2. Visura catastale e planimetrie Lotto Due
3. Permessi edilizi Lotto Due
4. Documentazione fotografica Lotto Uno
5. Documentazione fotografica Lotto Due
6. Atti di acquisto Lotto Uno
7. Atto di acquisto Lotto Due
8. Ispezioni ipotecarie Lotto Uno
9. Ispezioni ipotecarie Lotto Due

### **Il consulente della procedura**

Geom. Emanuel Murador  
(firmato digitalmente)