

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1188/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona CATERBI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Buccinasco (MI), via dei Mille civ. 8

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Buccinasco (MI), via dei Mille civico 8

Categoria: C1 [Negozi e botteghe]

Dati Catastali: foglio 5, particella 70, subalterno 711,

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" in qualità di locataria.

Contratti di locazione in essere

Corpo A: contratto di locazione datato 01/09/2019 **NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA** (in quanto successivo al pignoramento – **vds all. 5**). Durata contratto anni 6 dal 01/09/2019 al 31/08/2025. Canone annuo € 18.000,00 (diciottomila/00) + IVA di legge.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 127.000,00

da occupato: € 100.000,00

LOTTO 1

(Negozio con due cantine di pertinenza)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Buccinasco (MI) via dei Mille 8 locale commerciale a due luci di circa 100mq commerciali composto da:

- area di vendita;
- zona lavorazione;
- area di consumazione;
- locale magazzino;
- bagno.

Pertinenziale all'unità immobiliare sono presenti due vani cantina ubicati al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Buccinasco come segue: (all. 1)

Intestati: XXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà: 1/1

dati identificativi: **fg. 5 part. 70 sub. 711**

dati classamento: Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 68 mq, Sup. Catastale 82 mq, Rendita: € 2.107,14

Indirizzo: Via dei Mille n. 8, piano T-S1

Dati derivanti da: Fusione del 01/07/1998 in atti da pari data.

1.4. Coerenze

Del negozio (da nord in senso orario): proprietà di terzi, cortile comune, unità immobiliare di terzi, via dei Mille.

Di una cantina: cantina di terzi, corridoio comune, cantina di terzi, via dei Mille.

Dell'altra cantina: corridoio comune, cortile comune, enti comuni per due lati.

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

Corpo A:

In Comune di Buccinasco (MI)

Fascia/zona: Centrale/MAGGIO, RESISTENZA, LOMBARDIA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: l'immobile in esame è ubicato in una zona principalmente a destinazione residenziale con presenza di alcune attività commerciali.

La presenza di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria è da ritenersi buona.

Servizi offerti dalla zona: nessuno.

Principali collegamenti pubblici: autobus di superficie con frequenza corse ogni 10 min. Fermata ubicata a circa 500 mt.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 Km Tangenziale Ovest di Milano svincolo "Corsico-Gaggiano".

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Corpo A:

Il bene oggetto del pignoramento è inserito all'interno di un edificio disposto ad angolo tra via dei Mille e via Volturno composto da un piano seminterrato, un piano terreno e cinque piani in elevazione. Lo stabile è stato edificato nel 1965 ed è a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, ad esclusione del piano terreno che ospita alcune attività commerciali di vario genere. Al piano seminterrato sono invece presenti le cantine private e alcuni locali comuni a servizio del Condominio.

- struttura: la struttura portante è costituita da travi e pilastri in cemento armato e solai misti in laterocemento;
- facciate: i prospetti rivolti verso via dei Mille e via Volturno sono rivestiti in piastrelle di ceramica mentre le facciate lato cortile sono intonacate al civile e tinteggiate;
- accesso: il Condominio ha un accesso pedonale su via dei Mille ed un ingresso carrabile su via Volturno, che consente l'accesso ai box presenti all'interno del cortile condominiale. L'unità oggetto del pignoramento è dotata di un doppio ingresso (uno per ciascuna vetrina) prospiciente via dei Mille;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Discrete. Si rileva la presenza di un'ampia area del

prospetto lato via Voltorno privo del rivestimento esterno in piastrelle, con il sottostante strato di intonaco a vista.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Corpo A:

Locale ad uso commerciale con 2 luci su strada nel quale, alla data del sopralluogo, è svolta l'attività di pizzeria d'asporto in cui è previsto anche il consumo immediato sul posto (senza servizio di somministrazione).

L'immobile si sviluppa su due livelli, sfalsati di circa un metro.

È costituito da una zona destinata alla lavorazione dei cibi, dall'area vendita, da un'ampia sala per la sola per il consumo sul posto, dal bagno e da un magazzino.

Pertinenziali all'unità immobiliare sono presenti due vani di cantina ubicati al piano seminterrato uno dei quali ubicato in corrispondenza del sottoscala condominiale.

Negozi:

- esposizione: doppia, lato strada e lato cortile;
- pareti: intonacate e tinteggiate al civile in tutto il locale ad esclusione del bagno, in quanto rivestite con piastrelle fino ad h=1,8m circa.
- pavimenti: nella zona vendita, consumazione e bagno sono costituiti da piastrelle in gress finto legno, di pregevole fattura. Nel magazzino e nella zona destinata alla preparazione dei cibi sono in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: sono presenti due ampie vetrine su strada con telaio in alluminio, vetri doppi e serrande avvolgibili in ferro con apertura e chiusura automatica; I serramenti lato cortile sono in alluminio con doppi vetri e tapparelle in pvc. I serramenti sono dotati di griglie antintrusione.
- porta d'accesso: serramenti in alluminio e vetro doppio (uno per ciascuna vetrina);
- porte interne: sono presenti due porte interne, di accesso al bagno ed al magazzino, in legno tamburato con apertura a battente;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. È presente un forno a legna circolare per la preparazione dei cibi.
- acqua calda sanitaria: garantita da uno scaldacqua elettrico;
- servizio igienico: è presente un unico servizio igienico finestrato destinato ai dipendenti;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: altezza minima 3m e massima 4m circa;
- condizioni generali del bene in esame: il bene in esame si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Cantina 1 (lato nord/ovest):

- porta d'accesso: in metallo, dotata di serratura
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: al rustico;
- altezza dei locali: h=2,00m

- superficie in pianta netta: 4 mq circa

Cantina 2 (lato nord/est - sottoscala):

- ubicata nel sottoscala condominiale;
- porta d'accesso: in lamiera, dotata di serratura;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati;
- altezza dei locali: h min=0,3m h max=2m.
- superficie in pianta netta: 3,5 mq totali di cui 1,5 mq con altezza interna > 1,5m

2.4. Breve descrizione della zona

Corpo A:

I beni oggetto del pignoramento sono ubicati a Buccinasco (MI), un comune della città metropolitana di Milano di circa 28.000 abitanti che sorge a sud-ovest rispetto al capoluogo lombardo.

Lo stabile all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare in esame è ubicato ad angolo tra via dei Mille e via Volturmo, in una zona caratterizzata principalmente da edifici ad uso residenziale, con presenza di alcune attività commerciali. Buona è la presenza di infrastrutture primarie e secondarie (banche, scuole, uffici pubblici) e di esercizi di vicinato.

L'immobile risulta facilmente raggiungibile dalle principali arterie stradali grazie alla vicinanza con la SP 494 Vigevanese e alla Tangenziale Ovest di Milano.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 3):

Corpo A:

L'immobile risulta censito al catasto energetico al n. 15036-00002316 del 28/01/2016 con scadenza 28/01/2026 classe Energetica "A2" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 520,76 kWh/m²a.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Corpo A:

In riferimento all'attività commerciale oggetto del pignoramento, l'esecutato ha prodotto la Segnalazione Certificata di Inizio Attività depositata allo sportello Unico per le Attività Produttive presso il Comune di Buccinasco (all. 4).

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Corpo A:

All'interno del fascicolo edilizio custodito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buccinasco è presente la Denuncia dei Cementi Armati datata 22/01/1964 ed il Certificato di Collaudo Statico, datato 03/04/1965, entrambi con il timbro di avvenuto deposito presso la Prefettura di Milano (all. 8).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Corpo A :

In data 01/07/2020 lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, effettuava il sopralluogo all'interno delle unità immobiliari oggetto del pignoramento.

All'incontro era presente lxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx esercente attività di pizzeria, che occupa l'immobile in forza di contratto di locazione **NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA**.

Per tale motivo, ai fini della presente valutazione, l'unità immobiliare in esame sarà considerata **LIBERA DA STATI OCCUPATIVI**.

In ogni caso, come richiesto da quesito, sarà indicato anche il valore nell'ipotesi di bene occupato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Corpo A :

Da interrogazione effettuate in anagrafe Tributaria (**all. 5**) risultano i seguenti contratti di locazione registrati a nome dell'esecutato in qualità di locatore, e più precisamente:

1) Contratto di locazione n. 2237 serie 3T registrato presso l'U.T. Milano 5 il 01/03/2016

- Stipulato in data 01/02/2016 e registrato in data 01/03/2016
- Locatario: XXXXXXXXXXXXXXXX.
- Conduttore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- Immobile ad uso commerciale identificata al NCEU al Fg. 5, mapp. 70 sub. 711 cat. C/1
- Durata contratto 6 anni dal 01/02/2016 al 31/01/2022
- Corrispettivo Locazione € 18.000,00 (diciottomila/00) oltre IVA.

2) Contratto di locazione n. 9234 serie 3T registrato presso l'U.T. Milano 5 il 16/09/2019

- Stipulato in data 01/09/2019 e registrato in data 16/09/2019
- Locatario: XXXXXXXXXXXXXXXX.
- Conduttore: XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- Immobile ad uso commerciale identificata al NCEU al Fg. 5, mapp. 70 sub. 711 cat. C/1
- Durata contratto 6 anni dal 01/09/2019 al 31/08/2025
- Corrispettivo Locazione € 18.000,00 (diciottomila/00) oltre IVA.

Dalle indagini eseguite è emersa la presenza di due contratti di locazione stipulati tra le stesse parti contrattuali ed entrambi aventi ad oggetto l'unità immobiliare in esame. La sola differenza tra i due contratti è relativa all'opzione della "Cedolare Secca", applicata al secondo contratto del 2019.

Sentito anche il parere dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene che il primo contratto del 2016, seppur non sia mai stato formalmente disdettato, sia da considerare non più efficace, ma sostituito dal secondo contratto del 2019.

Per quanto sopra, si conferma che l'unità immobiliare in esame risulta occupata con contratto di locazione **NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA** e pertanto sarà considerata **LIBERA DA STATI OCCUPATIVI**.

4 PROVENIENZA (all. 6)

4.1. Attuali proprietari

Corpo A:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (esecutato) - proprietà per la quota di 1/1 dal 28/10/2008

In forza di Atto di compravendita XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 28/10/2008 rep nn. 33686/15593 trascritto a Milano 2 in data 10/11/2008 ai nn. 169579/109585.

4.2. Precedenti proprietari

Corpo A:

- Al ventennio il bene era di proprietà dei sig.ri XX per acquisto con atto in autentica XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 17/06/1998 rep. 94592, trascritto il 19/06/1998 ai nn. 48803/35489.
- Con atto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 28/10/2008 rep nn. 33686/15593 trascritto il 10/11/2008 ai nn. 169579/109585 i sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno venduto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (esecutata) il bene oggetto di procedura.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dalla certificazione notarile in atti a firma dell'Avv. Matteo Adolfo Aldo LAFFRANCHI, Notaio in Milano alla data del 04/11/2019, 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 **(all. 7)**) alla data del 27/07/2020 si evince:

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

Corpo A:

- **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

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

Corpo A:

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 10/11/2008 ai nn. 169580/33584 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) in data 28/10/2008 rep. 33687/15594

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (esecutato)

Importo ipoteca € 460.000,00 di cui € 230.000,00 di capitale, durata del vincolo 20 anni

Si precisa che l'ipoteca grava anche su altri beni immobili estranei alla presente procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 16/07/2019 rep. 24181 trascritto il 06/08/2019 ai nn. 107033/70100 contro XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento in favore di XXXXXXXXXXXXXXXX.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

Corpo A:

L'immobile è amministrato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 9)**:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 85,340

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019: € 2.500,00

Spese condominiali insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 7.192,05

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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

Non è garantita l'accessibilità. All'esterno sono presenti due gradini in corrispondenza dell'accesso su strada. All'interno la sala consumazione e il bagno sono raggiungibili attraverso una scala interna priva di montascale.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Corpo A:

La costruzione del complesso immobiliare all'interno del quale è inserita l'unità oggetto del pignoramento risale al 1965.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Buccinasco come TUC (Tessuto Urbano consolidato) Ambito Residenziale Consolidato (art. 27 NTA PdR) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è assoggettato a vincoli.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 8):

Corpo A:

Per l'intero stabile:

- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili prot. n. 62/963 del 13/09/1963.
Oggetto: Costruzione di casa di civile abitazione con negozi.
- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili prot. n. 80/963 del 30/12/1963.
Oggetto: Ampliamento del 4° piano già esistente.
- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili prot. n. 51/964 del 04/09/1964.
Oggetto: Costruzione di un piano arretrato ad uso abitazione.
- Opere in variante. Parere favorevole prot. 9250 del 22/12/1965.
Oggetto: Modifiche interne al fabbricato.

Si segnala che l'immobile è privo del certificato di abitabilità a causa di alcuni elementi realizzati in difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato (variante del 22/12/1965).

Per l'unità immobiliare oggetto del pignoramento:

- Concessione Edilizia prot. n. 7340 del 04/04/1984.
Oggetto: Ampliamento di due negozi e cambio di destinazione d'uso dell'appartamento retrostante.
- Denuncia per Opere Edilizie prot. n. 10814 del 01/07/1998.
Oggetto: Varianti interne (formazione di parete divisoria e scala interna).
- Comunicazione di cambio d'uso senza opere prot. n. 12118 del 23/07/1999.
Oggetto: Cambio d'uso da deposito a spazio commerciale a servizio dell'attività già in essere.

7.2. Conformità edilizia:

Corpo A:

Al sopralluogo l'unità commerciale **NON** risultava conforme all'ultimo stato autorizzato, risalente alla pratica edilizia del 01/07/1998 ed al successivo cambio d'uso del 23/07/1999.

Si riporta di seguito l'elenco delle irregolarità riscontrate:

- 1) Chiusura della porta di comunicazione tra bagno e antibagno e trasformazione dell'antibagno in locale ad uso magazzino.
- 2) Apertura di nuova porta di accesso al locale bagno.
- 3) Demolizione muro divisorio tra dispensa e sala consumazione.
- 4) Rimozione della scala di collegamento tra la zona lavorazione e la dispensa.
- 5) Demolizione del muretto (h=1m) di delimitazione tra la zona vendita e la zona lavorazione.

Al fine di ottenere la regolarità edilizia del bene pignorato, occorre procedere al ripristino dei luoghi secondo l'ultimo stato autorizzato.

Si riporta di seguito l'elenco delle lavorazioni necessarie e la relativa stima a corpo dei costi da sostenere:

- Apertura/chiusura di vano porta, posa serramento;
- Realizzazione di nuovo tavolato divisorio per formazione locale dispensa;
- Realizzazione di muretto h=1m tra zona vendita e lavorazione;
- Posa di nuovo vano porta di accesso alla dispensa;

- Fornitura e posa di nuova scaletta di collegamento tra lavorazione e dispensa;
- Fornitura e posa di intonaci e rivestimenti;
- Opere di finitura (finteggiature e varie).

Stima indicativa € 4.300,00 (iva inclusa)

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia del bene in esame.

7.3. Conformità catastale

Corpo A:

Al sopralluogo l'unità commerciale **NON** risultava conforme all'ultima planimetria catastale in atti.

In ogni caso, poiché è stato previsto il ripristino dei luoghi secondo l'ultimo stato autorizzato, che è coincidente con l'ultima planimetria catastale in atti, non occorre procedere all'aggiornamento catastale del bene in esame

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Corpo A:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
v ani principali (preparazione, vendita, consumazione)	mq.	91.0	100%	91.0
accessori diretti (bagno e magazzino)	mq.	13.0	50%	6.5
accessori indiretti non comunicanti (cantine)	mq.	5.2	25%	1.3
		109.2		98.8
		mq. lordi		mq. commerciali

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 2019
- Borsino Immobiliare – Osservatorio immobiliare di Milano – 2° semestre 2019

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2019

Comune: Buccinasco (MI)

Fascia/Zona: Centrale / I MAGGIO, RESISTENZA, LOMBARDIA

Destinazione: COMMERCIALE

Tipologia: Negozio

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.600,00 (Euro/mq)

TeMA MILANO

Periodo: 1° semestre 2020

Destinazione: COMMERCIALE

Zona: Centro

valore di compravendita prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.550,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 1

Corpo A

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Locale commerciale	C1	98.8	€ 1,400.00	€ 138,320.00
				€ 138,320.00

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 1** € 138.320,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: -€ 6.916,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 4.300,00

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 127.104,00
arrotondato	€ 127.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni nell'ipotesi di OCCUPATO	€ 100.000,00

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'unità immobiliare in esame risulta occupata con contratto di locazione **non opponibile alla procedura**. In ogni caso il canone annuo, pari a € 18.000,00 +IVA, è da ritenersi congruo (canone non "vile").

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

Il sottoscritto Ing. Giuseppe RAFFAELE 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: 04/08/2020

l'Esperto Nominato
(f.to digitalmente)