Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 938/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Silvia Vaghi**

Custode: **avv. Maria Grazia Esposito**

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Buccinasco (MI)

Via Emilia, 30

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Buccinasco (MI) via Emilia n. 30

Categoria: D7 [Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni]

Dati Catastali: foglio 13, particella 217, sub. 754

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 368.000,00

SOMMARIO

INDICE SINTETICO 1
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI 3
2. DESCRIZIONE DEI BENI 4
3. STATO OCCUPATIVO 5
4. PROVENIENZA 5
5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI 6
6. CONDOMINIO 8
7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE 9
8. CONSISTENZA 10
9. STIMA 10
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE 12
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' 12
12. CRITICITA' DA SEGNALARE 12
13. ALLEGATI 13

LOTTO 001
(Capannone)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Buccinasco (MI) via Emilia, 30 capannone ad uso deposito con uffici e servizi al piano terra e piccolo soppalco interno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà dell'immobile della società Omissis con sede in Omissis.

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

Omissis Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 13, particella 217, sub. 754**

dati classamento: Categoria D7.

Indirizzo: Via Emilia 30.

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 17/04/2009 Pratica n. MI0328366 in atti dal 17/04/2009 variazione di classamento (n. 28010.1/2009);
- Variazione del 20/05/2008 Pratica n. MI0459149 in atti dal 20/05/2008 variazione destinazione, ampliamento (n. 34305.1/2008);
- Variazione nel classamento del 13/11/2007 Pratica n. MI0976814 in atti dal 13/11/2007 variazione di classamento (n. 78870.1/2007);
- Divisione del 12/12/2006 Pratica n. MI0765810 in atti dal 12/12/2006 divisione (n. 82748.1/2006);
- Variazione nel classamento del 24/04/2006 Pratica n. MI0262673 in atti dal 24/04/2006 variazione di classamento (n. 27170.1/2006);
- Variazione del 13/10/2005 Pratica n. MI0680784 in atti dal 13/10/2005 divisione-demolizione parziale (n. 114748.1/2005).

1.4. Coerenze (come da atto di acquisto)

Dell'immobile: corsello comune, altre proprietà su tre 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

In Comune di Buccinasco (MI)

Fascia/zona: centrale al limite con la zona più periferica

Destinazione: Residenziale e produttiva

Tipologia prevalente: Capannoni, uffici.

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

Servizi offerti dalla zona: Sono presenti tutti i servizi.

Principali collegamenti pubblici: di superficie autobus n. 321 e 325.

Collegamento alla rete stradale e autostradale: Strada Provinciale Vigevanese e ingresso tangenziale e Autostrada A7.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare ad uso capannone con uffici e bagno di un piano fuori terra costruita negli anni 70. L'immobile si trova all'interno di un complesso condominiale recintato costituito da capannoni.

- struttura: c.a.;
- facciate: pannelli prefabbricati in c.a.;
- accesso: cancello con passo carraio;
- scala interna: per il soppalco a rampa singola;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: da riordinare.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Capannone ad uso deposito e uffici, posta al piano terra e soppalco, ha un doppio accesso uno pedonale e uno carraio su strada con servitù di passaggio, ed è composto da un ampio locale ad uso deposito, quattro locali ad uso ufficio, bagno e spogliatoio, zona soppalcata adibita ad ufficio.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

CORPO A:

Capannone (all.3):

- esposizione: mono;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno;
- pavimenti: in cemento, ceramica nei locali ufficio e nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio; lucernario apribile sopra la volta di copertura;
- porta d'accesso: in alluminio;
- porte interne: in alluminio e in legno nei bagni;
- impianto citofonico: non verificato;

- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con fancoil solo nella zona uffici e termosifoni nel bagno;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, con tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: altezza m. 5,00 circa nel capannone, m 2,40 circa nel soppalco, m 2,38 nello spogliatoio/wc;
- condizioni generali dell'immobile: da ristrutturare.

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Buccinasco in posizione semi centrale, la zona ha caratteristiche sia residenziale che industriale.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'immobile non risulta censito al catasto energetico come da consultazione del 04/03/2024.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non prodotta in ambito peritale

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non prodotta in ambito peritale

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 02/02/2024 con il custode giudiziario avv. Maria Grazia Esposito, l'immobile risultava in stato di abbandono.

Si rimanda alla relazione del custode.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all.4)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla Banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data 18/01/2024.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Omissis - proprietà per la quota di 1/1 dal 17/07/2008

In forza di atto di acquisto in autentica Notaio dott. Francesca Gasparro in data 17/07/2008 rep. n. 16940/11466, trascritto a Milano 2 in data 28/07/2008 ai nn.100213/56519.

A/c Omissis sede in Omissis codice fiscale: omissis

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio l'immobile era di proprietà della Omissis con sede in Novara (NO) C.F.: omissis con atto di acquisto a rogito Notaio Fabio Diaferia in data 27/09/2002 rep nn.3933, trascritto a Milano 2 in data 05/10/2002 ai nn.121619/70539.
- Con atto a rogito Notaio Dott. Notari Mario in data 18/10/2005 rep nn.15989/8591, trascritto a Milano 2 in data 14/11/2005 ai nn.169079/86151 la Società Omissis ha venduto alla società Omissis con sede in Milano (MI) C.F.: omissis la quota di 1/1 del bene oggetto di procedura
- Con atto a rogito Notaio Dott. Notari Mario in data 06/03/2007 rep nn.17665/9780, trascritto a Milano 2 in data 04/04/2007 ai nn.51519/27567 la Società Omissis ha venduto alla società Omissis sede in Valdengo (BI) C.F.: omissis la quota di 1/1 del bene oggetto di procedura
- Con atto a rogito Notaio Dott. Francesca Gasparro in data 17/07/2008 rep. n. 16940/11466, trascritto a Milano 2 in data 28/07/2008 ai nn.100213/56519 la società Omissis ha venduto alla società Omissis la quota di 1/1 del bene oggetto di procedura.

(all.5)

Nota

Nell'atto di acquisto è riportato:

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e parti comuni dello stabile di cui fa parte la porzione immobiliare in contratto e di cui all'art.1117 del Codice civile.

In particolare, le parti dichiarano di essere edotte che sono parti comuni del complesso edilizio la strada interna, il locale contatori, l'area a verde condominiale, il sub. 702 del mapp. 217 e la cabina Enel al sub. 727.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Paola Donati Notaio in Milano (MI) alla data del 08/11/2023, alla quale si fa riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla 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 05/03/2024 si evince **(all.6):**

5.1. 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**

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 16/09/2005 ai nn.135429/35585 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato a rogito atto Notaio Rampolla Stefano in data 14/09/2005 rep. 18995/4984

a favore di Banca Intesa S.p.A. - con sede in Milano C.F. 00799960158

contro Omissis con sede in Novara C.F. omissis

Importo ipoteca € 7.200.000,00 di cui € 4.800.000,00 di capitale eventuale durata del vincolo 15 anni

1. Annotazione n. 11571 del 05/04/2007 (quietanza e conferma)

2. Annotazione n. 11572 del 05/04/2007 (riduzione di somma)

3. Annotazione n. 11573 del 05/04/2007 (restrizione di beni)

4. Annotazione n. 11574 del 05/04/2007 (frazionamento in quota)

In forza di atto a rogito Notaio Notari Mario in data 06/03/2007 rep. 17655/9770, con la precisazione che – in forza del predetto frazionamento – l'unità immobiliare oggetto della presente procedura costituisce il lotto n. 14, il cui valore è di € 450.000,00, con garanzia ipotecaria di € 675.000,00 trascritto.

5. Annotazione n. 35745 del 13/11/2007 (restrizione di beni)

6. Annotazione n. 38319 del 04/12/2007 (restrizione di beni)

7. Annotazione n. 731 del 11/01/2008 (restrizione di beni)

8. Comunicazione n. 7342 del 05/04/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 23/02/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 06/04/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgsl 385/1993)

9. Comunicazione n. 3168 del 11/02/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 26/01/2016.

Cancellazione parziale eseguita in data 29/02/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgsl 385/1993)

10. Comunicazione n. 18288 del 26/09/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data14/07/2016.

Cancellazione parziale eseguita in data 27/09/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

11. Comunicazione n. 9710 del 22/05/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 08/05/2019.

Cancellazione parziale eseguita in data 10/06/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

12. Comunicazione n. 15965 del 08/09/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/07/2020.

Cancellazione parziale eseguita in data 08/09/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

13. Comunicazione n. 25558 del 24/10/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/10/2023.

Cancellazione parziale eseguita in data 10/11/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Ipoteca legale iscritta il 07/08/2019 ai nn.108466/20540 derivante da Ruolo Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo in data 06/08/2019 rep.14547/6819.

a favore di Agenzia dell'Entrate - Riscossione con sede in Roma (RM) c.f. 13756881002.

contro Omissis

Capitale € 514.120,46

Totale € 1.028.240,92

Grava sui beni oggetto di procedura

Ipoteca legale iscritta il 20/12/2021 ai nn.181306/33846 derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo in data 17/12/2021 rep.16672/6821.

a favore di Agenzia dell'Entrate - Riscossione con sede in Roma (RM) c.f. 13756881002.

contro Omissis

Capitale € 173.515,09

Totale € 347.030,18

Grava sui beni oggetto di procedura

- **Pignoramenti**

  Pignoramento del 23/05/2023 rep. 3285 trascritto il 11/07/2023 ai nn.96935/68036 contro Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio di via Emilia 30 - con sede in Buccinasco C.F.: 97464100151

  Grava sui beni oggetto di procedura

  Pignoramento del 02/10/2023 rep. 6063 trascritto il 27/10/2023 ai nn.144786/101185 contro Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio di via Emilia 30 - con sede in Buccinasco C.F.: 97464100151

  Grava sui beni oggetto di procedura

- **Altre trascrizioni**

  Costituzione servitù di passaggio pedonale e carraio del 18/10/2005 rep. 15991/8592 trascritta il 14/11/2005 ai nn.169077/86152.

  Costituzione servitù di elettrodotto del 13/05/2010 rep. 101244/14470 trascritta il 21/05/2010 ai nn.64333/38459.

  (all.7)

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuale presenza del CIS, eventuale presenza certificato Abitabilità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

L'immobile fa parte di un complesso condominiale denominato "Centro Industriale Emilia 30" ed è amministrato dallo Studio Amministrazioni APE S.a.s. con sede in Buccinasco (MI), che ha fornito le informazioni che seguono ***(all.8)***

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 72,94

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.000,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.000,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: nessuna

Cause in corso: Non vi sono cause in corso.

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

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e parti comuni dello stabile di cui fa parte la porzione immobiliare in contratto e di cui all'art.1117 del Codice civile.

In particolare, sono parti comuni del complesso edilizio la strada interna, il locale contatori, l'area a verde condominiale, il sub. 702 del mapp. 217 e la cabina Enel al sub. 727.

(all.9)

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile solo al piano terra.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Buccinasco (MI) in Produttivo – Ambito misto consolidato - Mc, aree oggetto di bonifiche: bonifiche concluse, Vincoli di difesa del suolo, Aree di salvaguardia dei pozzi pubblici: Area di rispetto del pozzo pubblico definita con criterio geometrico (200m) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.10):

- Concessione Edilizia protocollo n. 8553 del 18/07/1977
- Concessione Edilizia protocollo n. 296/78 del 12/12/1977
- Concessione Edilizia protocollo n. 7639 del 13/06/1978
- Concessione Edilizia protocollo n. 11643 del 04/10/1978
- DIA PE n. 121/05 protocollo n. 14775 del 01/08/2005 – Recupero di un fabbricato industriale, bonifica della copertura, opere di sistemazione interna ed esterna, costruzione muratura e rifacimento serramenti, adeguamento impianti.
- DIA PE n. 13/07 protocollo n. 1564 del 25/01/2007 – Creazione di corpi bagni e modifica prospetti
- Variante PE n. 65/08 protocollo n. 0007534 del 15/04/2008
- Comunicazione di fine lavori e Certificato di collaudo protocollo n. 0010102 del 26/05/2008

7.2. Conformità edilizia e catastale:

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme alla planimetria catastale in atti dal 20/05/2008, ad eccezione della scala interna che collega al soppalco, questa è stata realizzata a una sola rampa.

Per l'adeguamento documentale sotto il profilo edilizio e catastale e per regolarizzare le modifiche apportate, comprensive di spese tecniche e di sanzioni amministrative, si quantifica cautelativamente un importo minimo di €2.000,00 fino ad un importo di € 3.000,00, pertanto si considera un importo

medio pari ad **€ 2.500,00.**

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

Nota

Si segnala che l'altezza interna dichiarata in planimetria catastale del soppalco non corrisponde a quelle rilevata: altezza m 2,40 nel soppalco (dichiarata 3,40), probabilmente per un refuso.

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 dalla 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	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Laboratorio	Mq.	502,92	100%	502,92
Soppalco	Mq.	22,68	100%	22,68
Totale		525,60		525,60

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluente ai fini della stima). Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

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 2023 – zona B1 – Centro Buccinasco

Quotazioni:

Laboratori da € 550,00 a € 800,00

Capannoni da € 700,00 a € € 950,00

TeMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Buccinasco

Zona: Centro

Valore di compravendita prezzo min. 750,00 / prezzo max. 850,00 (Euro/mq)

Valori relativi al Borsino Immobiliare

Periodo: aprile 2024

Comune: Buccinasco

Fascia/Zona: Centro

Valore mercato prezzo min. 410,00 / prezzo max. 728,00 (Euro/mq)

Fonte di informazione: portale immobiliare.it *– consultazione aprile 2024*

Località	*Tipologia*	*Superficie mq*	*Prezzo totale*	*Prezzo unitario*
Buccinasco, via Emilia, 7	*Capannone - p. t*	*600,00*	*€ 430.000*	*€/mq 716,67*
Buccinasco, via Eleonora Duse, 15	*Capannone – p. t.*	*285,00*	*€ 245.000*	*€/mq 859,65*
Buccinasco, via centrale	*Capannone – p. t.*	*450,00*	*€ 600.000*	*€/mq 750,00*

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

- "Capannoni" - che risultano compresi tra €/m² 716,67 e €/m² 859,65

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Capannone	D7	525,60	€ 750,00	€ 394.200,00

€ 394.200,00

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 001**	€ 394.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 19.710,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
• Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 4.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 367.990,00
arrotondato	**€ 368.000,00**
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	non ricorre il caso

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

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

La sottoscritta Arch. Nunzia Cacciola dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e intervenuti a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

NOTE: Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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: 15/04/2024

l'Esperto Nominato

Arch. Nunzia Cacciola

13 ALLEGATI

1) Visure storica

2) Fotografie

3) Planimetria catastale

4) Interrogazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione

5) Atto di acquisto

6) Ispezioni ipotecarie

7) Costituzione servitù di elettrodotto

8) Documenti amministrativi

9) Regolamento di Condominio

10) Pratica Edilizia