

# 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 2

Edificio a destinazione artigianale

Bollate – via IV Novembre 92 piani 1°

Foglio 56 – Particella 159 - Sub. 12



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 IV Novembre 92**

Identificato al: **foglio 56, particella 159, subalterno 12**

Categoria: **A10 [Uffici e studi privati]**

### Stato occupativo

Locato

### Contratti di occupazione in essere

Contratto 6+6 scaduto 9/5/2025, ma non disdetto nei termini contrattuali

### Comproprietari diversi dagli esecutati

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **104.000,00 €**

Occupato: **77.000,00 € immobile locato ma con contratto scaduto al maggio 2025 ma senza disdetta inviata nei termini contrattuali**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

In Comune di Bollate in via IV Novembre n. 92 edificio con varie unità ai piani terra, primo, secondo e terzo, con parti comuni ubicati nella scala F3 – F4 – F5 all'interno di ampio complesso a destinazione principalmente con destinazione terziaria - artigianale. L'immobile del presente Lotto si trova al piano primo della scala F3.

### CORPO: A

#### 1.1. Descrizione del bene

Ampio locale al piano secondo con destinazione catastale ufficio, mentre in Comune è riportata la dicitura "assimilato industriale artigianale ufficio". Tale unità è l'unica finita ed è utilizzata come laboratorio di ortodonzia, ed è locato a terzi. La superficie commerciale misura 104,00 m<sup>2</sup>.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà di ESECUTATO con sede in Bollate

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Comune: Bollate

Intestati: ESECUTATO Proprietà 1/1

Corpo A: dati identificativi: fg. 56 part. 159 sub. 12

dati classamento: cat. A/10 classe 2 consistenza 4 vani sup. cat. 107 m<sup>2</sup> (escluso aree scoperte 107 m<sup>2</sup>) R.C. 1.156,86

Indirizzo: via IV Novembre n. 92 piano 1

Dati derivanti da: Variazione del 25/11/2009 - Pratica MI1077775 Divisione, ultimazione lavori (n. 230510.1/2009).

#### 1.4. Coerenze

Magazzino: sub. 20; tetto u.i.u. sottostante; scala comune e strada interna mappale 13; tetto u.i.u. sottostante;

**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 via IV Novembre 92

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 750 m e a 400 m stazione di Bollate. Metropolitana più vicina Comasina a circa 5 km

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6,6 Km casello Bollate Novate Tangenziale Nord Milano (A52)

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio di quattro piani fuori terra (terra e dal primo al terzo) costruito alla fine degli anni Ottanta del secolo scorso

- struttura: cemento armato prefabbricato;
- facciate: principalmente in mattoni faccia vista nei due prospetti principali e intonaco nelle restanti parti;
- accesso: portoncino in ferro e vetro, in una scala vi è chiusura con rete da cantiere;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo ove finite. Rustico le altre scale;
- ascensore: non presente; realizzato solo vano ascensore;
- portineria: presente all'eccesso principale no nello stabile dove sono ubicati i beni staggiti.
- condizioni generali dello stabile: Buone, tranne per parte di capannone al piano terra;

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

Si tratta di unità a destinazione catastale ufficio ma urbanisticamente assimilate a laboratori; l'unità del presente Lotto è l'unica dell'edificio ultimata e funzionante.

#### **Corpo A:**

Ufficio-laboratorio:

- esposizione: tripla;
- pareti: intonacate;
- pavimenti: galleggiante;
- infissi esterni: alluminio e vetro;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: alluminio e vetro (inserite in pareti mobili che fanno da divisorii);
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: presente;
- impianto idrico: presente;
- impianto termico: presente;
- acqua calda sanitaria: presente;
- servizio igienico: senza doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00;
- condizioni generali: buone.

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

Via IV Novembre 92 è situata nella parte centrale di Bollate, cittadina della provincia di Milano. L'area è in prossimità della ferrovia che costeggia il muro di confine. La maggior parte degli edifici ha destinazione residenziale; sono tuttavia presenti anche immobili commerciali, servizi pubblici e aree a destinazione artigianale-terziaria come quella dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia. La zona è ben collegata sia a Milano che ai comuni limitrofi, grazie alla presenza di diverse infrastrutture di trasporto.

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

Non risulta alcuna certificazione energetica.

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

Gli impianti sono funzionanti. Le certificazioni, probabilmente presenti, visto il particolare uso dell'immobile, non sono state mostrate.

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

Non richiesta

## **2.8. Fotografie**

Vedi allegato 12

## **3. STATO OCCUPATIVO**

### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 08/05/2025 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie agli esecutati si è appurato che l'unità è occupata da un laboratorio di ortodonzia.

### **3.2. Esistenza contratti di locazione**

Risulta registrato presso l'Ufficio Territoriale di Desio il 06/06/2013 ed è oggetto di proroga fino al 09/05/2025 il contratto di locazione con i seguenti estremi di registrazione: TM3 2013/3T/1404. (vedi allegato). Il contratto prevede la disdetta un anno prima della scadenza (maggio 2024). Non è stata inviata alcuna disdetta dalle parti e pertanto risulta tacitamente rinnovato.

## **4. PROVENIENZA**

### **4.1. Attuali proprietari**

ESECUTATO - proprietà per la quota di 1/1

- dal 3/6/2004 per le unità foglio 56 particella 159 sub. 6-7 (unità sopprese da cui sono scaturite il sub. 8 -bene staggito-, il sub. 16 -che risulta Bene Comune Non Censibile- e i sub. 9 e 11, a loro volta soppressi che hanno generato altri beni staggiti di cui si dirà successivamente). In forza di compravendita in autentica Notaio Dott. Francesco Paolo Rivera in data 3/6/2004 rep nn. 171331/13772 trascritto a Milano 2 in data 21/6/2004 ai nn. 88742/44741. A carico di XX (CF XX)

- dal 3/12/2009 per le unità foglio 56 particella 159 sub. 10-13-14 (unità sopprese da cui sono scaturite, insieme alla soppressione dei sub. 9 e 11 di cui al punto precedente, il sub. 17 - alienato a terzi-, i sub. 18-19-20-21-22-23 -beni staggiti- i sub. 24 e 25 -a loro volta soppressi che hanno generato i sub. 701 e 702, staggiti, - il sub. 26 -BCNC-) il sub. **12** (bene staggito) e il sub. 15 (BCNC). In forza di compravendita in autentica Notaio Dott. Massimiliano Tornambè in data 3/12/2009 rep nn. 11002/6513 trascritto a Milano 2 in data 15/12/2009 ai nn. 169594/107337. A carico di XX (CF XX)

#### 4.2. Precedenti proprietari

- Per i sub. **10-12-13-14-15**, al ventennio i beni erano di proprietà di XX con sede in XX per acquisto con atto in autentica Notaio Francesco Paolo Rivera di Milano in data 3/6/2004 rep. 171329/13770 trascritto il 21/6/2004 ai nn. 88740/44740. Con quest'atto veniva acquistata U.I.U. foglio 56 particella 159 sub. 5, unità soppressa che generava appunto i sub. **10-12-13-14-15**, poi venduti a ESECUTATO

## 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

Nessuno

- 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** iscritta il 15/12/2009 ai nn. 169597/34104 derivante da atto a garanzia di mutuo condizionato a rogito atto Notaio Massimiliano Tornambè in data 10/12/2009 rep. 11015/6525

a favore XX con sede in XX c.f. XX

contro ESECUTATO

Importo ipoteca XX di cui € XX di capitale durata del vincolo 13 anni 6 mesi

Grava Foglio 56 particella 159 sub. 9-11-10-**12**-13-14

A margine risultano:

- annotazione ad iscrizione 30813/4325 del 8/4/2014 derivante da restrizione dei beni del 26/3/2014 Notaio Massimiliano Tornambè rep. 14273/8941 Foglio 56 particella 159 sub. 17 (bene alienato)
- annotazione ad iscrizione n. 14224 del 12/08//2015 derivante da annotazione ad iscrizione modifica di durata di rimborso del mutuo.

**Ipoteca volontaria** iscritta il 19/03/2012 ai nn. 28584/4553 derivante da atto a garanzia di mutuo condizionato a rogito atto Notaio Massimiliano Tornambè in data 8/3/2012 rep. 13028/8121

a favore XX con sede in XX c.f. XX

contro ESECUTATO

Importo ipoteca XX di cui XX di capitale durata del vincolo 13 anni

Grava Foglio 56 particella 159 sub. 8-**12**-17-18-19-20-21-22-23-24-25 (24-25 soppressi e da essi scaturiti 701 e 702)

A margine risultano:

- annotazione ad iscrizione 30814/4326 del 8/4/2014 derivante da restrizione dei beni del 26/3/2014 Notaio Massimiliano Tornambè rep. 14273/8941 Foglio 56 particella 159 sub. 17 (bene alienato)
- annotazione ad iscrizione n. 14223 del 12/08//2015 derivante da annotazione ad iscrizione modifica di durata di rimborso del mutuo.

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 28/12/2018 ai nn. 166618/30816 derivante decreto ingiuntivo del 27/07/2018 rep. 35121/2018 emesso da Tribunale di Milano

a favore XX con sede in XX c.f. XX

contro ESECUTATO

Importo ipoteca XX di cui XX di capitale.

Grava Foglio 56 particella 159 sub. 22-23

**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 arch. Riccardo Patritti con sede in Cormano via Clerici 16 che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

CORPO	SUBALTERNO	MILLESIMI
A	12	3,62

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate e sono riferite alla totalità dei subalterni.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2025 € 5.750,00; tale valore è riferito anche ai beni oggetto del Lotto 1, pertanto per questa unità si stimano circa 345,00 €.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 25.800,00 (si ritiene che l'importo sia riferito a tutti gli arretrati come risulta anche dalla costituzione del condominio nella procedura, pertanto ai fini della decurtazione si ritiene congruo decurtare 11.500,00 € pari al

doppio delle spese annue). Anche in questo caso l'importo viene rapportato alla singola unità (6% rispetto a tutte le unità comprese quelle del Lotto 1), ovvero **690,00 €**.

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

Nulla da segnalare

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

No, almeno fino a quando non verrà installato l'ascensore.

# 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dopo il 1967 (1988).

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Bollate (MI) in Tessuto edificato a prevalente destinazione terziaria e produttiva 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: fascia di rispetto della ferrovia DPR 753/1980 art. 49 e rispetto degli elettrodotti aerei.

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

- Concessione Edilizia n. 107/88 del 18/07/1988
- Concessione Edilizia n. 186/99 del 15/10/1989
- Permesso di Costruire parzialmente in sanatoria n. 264/07 Pratica SUAP 120/07 del 25/10/2007
- Permesso di Costruire n. 275/08 pratica SUAP n. 177/08 del 30/12/2008 (variante essenziale alla SUAP 120/07)

- PerMESSO di Costruire n. 162/09 Pratica SUAP n. 190/09 del 25/09/2009 (variante essenziale alla SUAP 177/08)
- PerMESSO di Costruire n. 147/10
- SUAP 60/2012
- SUAP 61/2012
- Agibilità/abitabilità non presente

## 7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla planimetria depositata.

Va comunque presentata la pratica di agibilità.

presentazione di nuova pratica di agibilità finale

Costi stimati: oneri **1.500,00 €**

## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava conforme alla planimetria.

Costi stimati: nessuno

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale linda 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 linda 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).

Destinazione	u.m.	Sup. linda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Corpo A	m <sup>2</sup>	104,30	100%	104,30
		104,30		104,30
Superficie commerciale linda				<b>104,00</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

Laboratorio

Valore mercato prezzo min. 550,00 / prezzo max. 750,00 (€/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 3,20 / prezzo max. 4,90 (€/m<sup>2</sup> x mese)

*Borsino Immobiliare*

Periodo: giugno 2025

Zona: Centrale/CENTRO URBANO

valore di compravendita prezzo min. 409,00 / prezzo max. 586,00 (€/m<sup>2</sup>)

valore di locazione prezzo min. 2,33 / prezzo max. 3,34 (€/m<sup>2</sup>xmese)

*Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:*

non presenti

Si è fissato un valore di €/m<sup>2</sup> 550,00 circa pari alla media del valore medio nominale OMI di un laboratorio in stato normale (circa 650,00 €/m<sup>2</sup>), il valore minimo con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (circa 497,50 €/m<sup>2</sup> - 5 % = circa 472,63 €/m<sup>2</sup>).

Uffici

Valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.600,00 (€/m<sup>2</sup>)

Valore di locazione prezzo min. 6,60 / prezzo max. 8,70 (€/m<sup>2</sup> x mese)

*Borsino Immobiliare*

Periodo: giugno 2025

Zona: Centrale/CENTRO URBANO

valore di compravendita prezzo min. 1.346,00 / prezzo max. 1.577,00 (€/m<sup>2</sup>)

valore di locazione prezzo min. 6,38 / prezzo max. 7,54 (€/m<sup>2</sup>xmese)

*Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:*

non presenti

Si è fissato un valore di €/m<sup>2</sup> 1.450,00 pari alla media del valore medio nominale OMI di un ufficio in stato normale (circa 1.400,00 €/m<sup>2</sup>), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (circa 1.461,50 €/m<sup>2</sup> - 0 % = circa 1.461,50 €/m<sup>2</sup>).

Si applica un valore di 1.000,00 €/m<sup>2</sup>, pari alla media tra il valore di ufficio e quello di laboratorio.

Si applicherà successivamente un deprezzamento per la locazione.

### 9.3. Valutazione del Lotto 2

Descrizione	Cat. Catasto	Superficie	Valore €/m <sup>2</sup>	Valore complessivo
Corpo A	A/10	104,00	1.000,00 €	104.000,00 €
				104.000,00 €

### 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	UNICO	104.000,00 €
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		-5.200,00 €
spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino.		-1.500,00 €
bonifiche da eventuali rifiuti		
stato d'uso e manutenzione (costi completamento opere)		
eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63, c. 4, disp. att. c.p.c.		-690,00 €
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		0,00 €

**Totale da decurtare** -7.390,00 €

Prezzo a base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni	96.610,00 €
che si arrotonda a:	<b>97.000,00 €</b>

Valore a base d'asta in caso di immobile OCCUPATO (- 20% circa)	<b>77.000,00 €</b>
---	--------------------

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

**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

L'immobile risulta locato come descritto al punto 3.

Valore unitario massimo di locazione	8,70 € /m <sup>2</sup> /mese
Valore medio per l'immobile	<b>904,80 €</b> /mese, ovvero 10.857,60 € /anno
Canone annuo come da contratto	<b>11.000,00 €</b> /anno
Differenza	142,40 € /anno, ovvero
Differenza in percentuale rispetto al valore medio	1%
Il canone da contratto risulta maggiore rispetto al valore medio di mercato,	con uno scarto minore del 15%

Si ritiene quindi che il canone di locazione è congruo

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile non è divisibile.

## ALLEGATI LOTTO 2

1. Descrizione del bene
2. Vincoli giuridici
11. Fotografie
12. Planimetrie catastali
13. Contratti di locazione
5. Titolo di provenienza
6. Spese Condominiali
7. Titoli edilizi (ultimo)
14. Valori di stima