TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa Marianna Galioto

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 353/2019

promossa da

contro

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 5.11.2019 ore 11,40

RELAZIONE DI STIMA

Bene in Comune di Novate Milanese
Via Conte Camillo Benso di Cavour n. 4

LOTTO UNICO
Locale ad uso negozio con retro e bagno al piano terra (Sub.701)

Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: fb@fbarchit.it
Pec flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO UNICO

Bene in: Comune di Novate Milanese **Via Conte Camillo Benso di Cavour n. 4 - Locale ad uso negozio con retro e bagno al piano terra** (piano T)
Categoria: C1 [Negozi e botteghe]
Dati Catastali: **foglio 16, particella 34, subalterno 701**

Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato l'unità immobiliare è stata resa accessibile dal Sig. Selva Fabrizio (debitore esecutato). Il bene non risulta occupato e l'attività commerciale non più in esercizio.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Conformità edilizia

Conforme.

Conformità catastale

Conforme.

Prezzo al netto delle decurtazioni del LOTTO UNICO

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**Euro**	**56.240,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	**Euro**	**42.180,00**

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

BENI IN NOVATE MILANESE
VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR N.4

LOTTO UNICO

Locale ad uso negozio con retro e bagno al piano terra (Sub. 701)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Novate Milanese Via Conte Camillo Benso di Cavour n. 4, Locale ad uso negozio con retro e bagno al piano terra.

1.2 Quota e tipologia del diritto

Proprietà per **1/1 di**

– Piena Proprietà.

Ulteriori informazioni sul debitore:

Dai certificati di residenza e stato di famiglia richiesti dalla scrivente presso il Comune di Bollate ed acquisiti in data 19.07.2019, il Sig.

La famiglia anagrafica risulta composta, oltre che dal medesimo debitore esecutato

Dal certificato di

risulta che il Sig.

ha contratto matrimonio con la Sig.ra

NB: Nell'accompagnatoria di invio del Certificato di matrimonio, l'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Cornaredo precisa che il Sig

risulta essere "libero di stato" in quanto divorziato con sentenza passata in giudicato. Si rileva inoltre che nell'atto di provenienza del bene a rogito Notaio Dott. Nicola Rivani Farolfi rep. 187618/25413 del 28.06.2011, all'art. 7 il Sig dichiarava di essere legalmente separato.

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

(ALL. 1 - Certificati di residenza e stato di famiglic , ALL. 2 – Certificato di matrimonio e accompagnatoria)

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

1.3 Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi: **foglio 16, particella 34, subalterno 701 indirizzo VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR n. 4 piano: T, comune NOVATE MILANESE, categoria C/1**, classe 2, consistenza 20 m², superficie catastale Totale: 25 m² - rendita Euro 277,85
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Situazione dell'unità immobiliare dal 28/01/2013 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/01/2013 protocollo n. MI0043806 in atti dal 28/01/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6336.1/2013)
Situazione dell'unità immobiliare dal 28/02/2002 derivante da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/02/2002 protocollo n. 184214 in atti dal 28/02/2002 MAGAZZINONEGOZIO (n. 9290.1/2002)
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Situazione dell'unità immobiliare derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4 Confini

Via Cavour, altro negozio al sub. 704, vano scala esclusivo al lotto C, passo carraio comune.
(ALL. 3 - Ispezione ipotecaria sull'immobile Sub.701; ALL. 4 - Visura storica per subalterno 701); ALL. 5 - Planimetria catastale Sub. 701; ALL. 6 - Videomap/estratto di mappa).

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato il 24.09.2019 alla presenza del custode giudiziario del bene Avv. Giorgio Bernardini, l'unità immobiliare è stata resa accessibile dal Sig. (debitore esecutato). Il bene, seppur ancora ingombro di merci e di arredi, non risulta occupato e l'attività commerciale non è più in esercizio.

2.2 Esistenza contratti di locazione

Da verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 2, si è appurato che il Sig. relativamente all'immobile in oggetto, **non risulta essere dante causa in alcun contratto di locazione**.
(ALL. 7 – Comunicazione agenzia delle entrate MI2)

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
3.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

3.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1 Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a favore di **Intesa Sanpaolo S.P.A.** contro concessione a garanzia di mutuo derivante da Notaio Dott. Nicola Rivani Farolfi del 28.06.2011 rep. nn. 187619/25414 - **iscritta a Milano 2 in data 5.07.2011 ai nn. 75824/17210**

  Importo ipoteca: Euro 82.733,60
  Importo capitale Euro 41.366,80

3.2.2 Pignoramenti

- Pignoramento a favore di **ISP CB Ipotecario S.r.l.** contro

  Derivante da: atto giudiziario del 5.02.2019 n. 3256
  Trascritto a Milano 2 in data 1.03.2019 ai nn. 25460/16807

3.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.
3.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: da verifiche effettuate dalla scrivente null'altro da segnalare, salvo errori ed omissioni.

3.3 Misure Penali: Nessuna.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1 Spese condominiali - Via Conte Camillo Benso di Cavour n. 4

Non è presente amministratore per lo stabile d cui è parte l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

4.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

4.3 Attestazione Prestazione Energetica

Locale ad uso negozio con retro e bagno al piano terra (piano T)

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

Attestato di prestazione energetica PRESENTE.

Classe energetica G: consumo energetico per la climatizzazione invernale pari a 148,39 KWh/ m³a

N.B.: Per l'immobile in oggetto risulta redatto Attestato di Certificazione Energetica a livello condominiale depositato al CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale) in data 9.6.2011 con codice identificativo 15157-000135/11 e valido fino al 9.06.2021; il quale risulta allegato all'atto di compravendita del Notaio Dott. Nicola Rivani Farolfi rep. 187618/25413 del 28.06.2011.

(ALL. 8 – Atto di provenienza ed Attestato di Certificazione Energetica)

4.4 Certificazioni di conformità degli impianti: Non rilevati.

5. PROVENIENZA

5.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari attuali: - proprietà per la quota di 1/1,

In forza di atto a rogito Notaio Dott. Nicola Rivani Farolfi del 28.06.2011 rep. nn. 187618/25413 - **trascritto a Milano 2 in data 5.07.2011 ai nn. 75823/43829.**

(ALL. 8 – Atto di provenienza ed Attestato di Certificazione Energetica)

Proprietari precedenti:

In forza di atto di divisione Notaio Dott. Nicola Rivani Farolfi in data 4.07.2002 rep nn. 162166/14853 - **trascritto a Milano 2 in data 11.07.2002 ai nn. 87677/51106.**

Proprietari precedenti:

L'immobile è pervenuto ai predetti soggetti:

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE

6.1 PRATICHE EDILIZIE

La scrivente segnala che ha richiesto visura del fascicolo edilizio in data 17.07.2019 **ed ha effettuato visura atti in data 24.09.2019** presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novate Milanese.
Indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Nulla osta N. 145/1956 dell' 11.03.1956**

Intestazione:
Nulla osta presentato per "*modifiche da farsi allo stabile già esistente in Via Cavour*" in Comune di Novate Milanese.

Al Nulla osta sopra indicato risulta allegata comunicazione inoltrata al Comune di Novate Milanese dalla n data 9.12.1957 con Prot. 10785/10, con la quale, a seguito della conclusione dei lavori di modica approvati, richiedeva visita sanitaria del bene.

In data 9.06.1958 il Comune di Novate Milanese rilasciava Nulla osta N. 1070 con il quale autorizzava l'occupazione dei locali in Via Cavour 2 a partire dal 30.12.1957. Specificamente per un negozio con vano scala al piano terreno e per locale con bagno ed antibagno al piano primo.

(ALL. 9 – Nulla osta N. 145/1956 dell' 11.03.1956 e Tavole allegate; ALL. 10 - Nulla osta all'occupazione N. 1070)

- **Nulla osta N. 131/62 del 12.07.1962**

Intestazione: Sig.ra Morandi Attilia
Nulla osta presentato per sistemazione di casa di civile abitazione.

N.B.: Si precisa che unitamente alle opere di modifica eseguite all'interno di appartamento (estraneo alla presente procedura esecutiva) si effettuavano modifiche anche al fronte del fabbricato rivolto verso il cortile interno di cui è parte l'immobile in oggetto.

(ALL. 11 – Nulla osta N. 131/62 del 12.07.1962 e Tavole allegate)

- **Concessione Edilizia N.12/87 del 29.06.1987 - Prot. N. 4242 del 2.03.1987**

Intestazione:
La Concessione Edilizia veniva rilasciata per la realizzazione di una scala esterna e formazione di wc all'interno del negozio sito in Via Cavour 2 in Novate Milanese.

(ALL. 12 – Concessione Edilizia N.12/87 del 29.06.1987 e Tavole allegate)

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

- **Concessione Edilizia N.49/90 del 30.8.1990 - Prot.N.12804 dell'1.6.1990**

Intestazione.

La Concessione Edilizia veniva rilasciata per opere di manutenzione straordinaria alla facciata del fabbricato di Via Cavour 2 in Novate Milanese.

(ALL. 13 – Concessione Edilizia N.49/90 del 30.8.1990 e Tavole allegate)

- **CIA N.128/2011 del 25.11.2011 PG 23107**

Intestazione.

La Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera veniva presentata per opere interne al negozio sito in Via Cavour 4 ovvero *"demolizione spalletta ed inserimento porta"*.

(ALL. 14 – CIA N.128/2011 del 25.11.2011e Tavole allegate)

6.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 24.09.2019 è stata constatata la sostanziale conformità edilizia del bene in oggetto rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla CIA N.128/2011 del 25.11.2011 ad eccezione della mancata posa di porta a soffietto segnalata nelle tavole allegate alla pratica edilizia menzionata.

6.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 24.09.2019 è stata constatata la sostanziale conformità catastale del bene in oggetto rispetto a quanto rappresentata nella planimetria catastale presentata in data 27.01.2012.

6.4 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione PGT con delibera n. 81 del 17.12.2012 - Avviso di approvazione definitiva del 13.02.2013 pubblicato sul BURL. n.7
Zona	NAF – Nuclei di Antica Formazione

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

7. DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione LOTTO UNICO
Locale ad uso negozio con retro e bagno al piano terra (Sub. 701)

7.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In Comune di Novate Milanese Via Camillo Benso di Cavour n. 4, locale ad uso negozio con retro e bagno al piano terra.
Caratteristiche zona: Centrale.
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Servizi offerti dalla zona: Asilo nido in Via Baranzate, scuola elementare in Via Cornicione, I. C. in Via dello sport, supermercato "Crai" in Via Repubblica, I. C. in Via dello sport, supermercato "Coop" in Via Brodolini, farmacia in Via Repubblica.
Principali collegamenti pubblici: Bus linee Z121 e Z184 - 100 metri circa; bus linea 89 - 220 metri circa; bus linea Z301 - 950 metri circa; passante ferroviario Novate Milanese - 900 metri circa

7.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile oggetto della presente procedura fa parte di un fabbricato di due piani fuori terra con piano terra destinato ad attività commerciali e piano primo destinato ad unità residenziali. L'accesso pedonale allo stabile avviene da Via Cavour per mezzo di portone in legno con anta singola a battente inserita all'interno di più ampio portone carraio in legno con doppia anta a battente. Un androne passante consente di accedere al cortile interno comune dell'edificio in parte destinato a verde e piantumato.

Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1956 e successive varianti.

L'intero fabbricato è composto da n.2 piani complessivi fuori terra.
Stato di manutenzione generale del fabbricato: buono.

7.3 DESCRIZIONE DEL NEGOZIO (Sub. 701)

Il negozio oggetto della presente procedura è posto al piano terra del fabbricato e risulta accessibile da Via Cavour per mezzo di porta in alluminio anodizzato con anta singola a battente inserita all'interno della vetrina dell'attività commerciale anch'essa con struttura in alluminio,

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

protetta esternamente da serranda avvolgibile in metallo verniciata di colore grigio scuro. Il negozio risulta accessibile anche dall'androne passante per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno ed anta singola a battente. Internamente il bene si presenta come un unico ambiente indiviso con servizio igienico dotato di antibagno; quest'ultima porzione risulta soppalcata al fine di creare un vano deposito in quota.

Si rileva che alla data del sopralluogo la caldaia murale destinata alla produzione di calore all'interno del bene in oggetto non risultava funzionante in quanto non risulta attivo alcun contratto per l'erogazione del gas. Si rileva altresì che non risulta attivo nemmeno l'impianto elettrico in quanto il contatore è stato staccato per mancato pagamento delle ultime bollette.

Il negozio ha superficie complessiva lorda di **mq 32,00.**
E' posto al piano terra ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 3.10.**
Stato di manutenzione generale: buono.
Presenta doppia esposizione.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	L'edificio presenta copertura a falde. Condizioni: non verificate
Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a.; condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Accesso carraio	L'accesso carraio all'androne passante avviene per mezzo di portone in legno con doppia anta a battente ed apertura manuale. Condizioni: sufficienti
Accesso pedonale	L'accesso pedonale all'androne passante avviene per mezzo di porta in legno con anta singola a battente ed apertura manuale. Condizioni: sufficienti
Pareti esterne	Il fabbricato presenta facciate con finitura in intonaco tinteggiato di colore chiaro. Condizioni: buone
Porte accesso u.i.	L'accesso all'unità immobiliare avviene per mezzo di: - porta in alluminio anodizzato con anta singola a battente inserita all'interno della vetrina dell'attività commerciale con affaccio su Via Cavour; - porta blindata con pannelli di rivestimento in legno ed anta singola a battente accessibile dall'androne passante;

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

	- porta in ferro con doppia anta a battente posta sul fronte Sud del fabbricato rivolta verso il cortile comune. Condizioni: buone
Infissi esterni	L'unità immobiliare presenta due finestrelle di cui una in bagno in bagno e una nel retro del negozio, realizzate con struttura metallica e vetro stampato oltre a grata protettiva esterna in ferro. Condizioni: buone
Infissi interni	L'unità immobiliare presenta porte interne di tipo a soffietto in pvc di colore bianco. Condizioni: buone
Pavim. interna	L'intera unità immobiliare presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica cm. 30x30 di colore chiaro ad eccezione del bagno e dell'antibagno in piastrelle di gres chiaro cm 20x20. Condizioni: buone
Rivestim. bagno	Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica cm. 15x20 di colore chiaro, fino ad h pari a circa 1,20 mt. Le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con wc, bidet in ceramica bianca oltre a lavabo posto in antibagno. La parete retrostante il lavabo presenta rivestimento in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore chiaro, fino ad h pari a circa 1,20 mt. Le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore bianco. Condizioni: sufficienti
Rivestimenti muri	Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle del bagno risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco. Condizioni: buone

<u>Impianti:</u>

Termico	L'immobile presenta impianto termico di tipo autonomo destinato sia alla produzione di calore che di ACS (Acqua Calda Sanitaria) con caldaia murale installata sulla parete Ovest del negozio; la diffusione del calore all'interno dell'appartamento avviene per mezzo di radiatori in ghisa verniciati di colore bianco. Si rileva che alla data del sopralluogo la caldaia non risultava funzionante in quando non risulta attivo alcun contratto per l'erogazione del gas. Condizioni: discrete
Climatizzazione	L'immobile presenta impianto di climatizzazione a mezzo di split con macchina di generazione istallata sul fronte esterno del fabbricato rivolto verso l'androne passante. Condizioni: sufficienti

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisori a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Negozio con retro	mq.	32,0	100%	32,0
		32,0 mq. lordi		**32,0** mq. commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.
Sulla scorta di quanto precede, la sottoscritta per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.
Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto è affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.
A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano. Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

9.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II; Ufficio tecnico del Comune di Novate Milanese.

9.3 Parametri estimativi

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
- Borsa Immobiliare Camera di commercio Milano/Lodi) – 2° semestre 2018;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.)

(Borsa immobiliare camera di commercio) Novate Milanese - Centro
Negozi€/mq):
VALORE DI COMPRAVENDITA
prezzo min. 1.900,00 / prezzo max. 2.300,00

VALORE DI LOCAZIONE - Valori non rilevati

(OMI) NOVATE MILANSE – Fascia /zona: *Centrale*/CENTRO URBANO - Codice zona: B1 - Microzona catastale n. 0

Negozi - Stato: Normale
Valore Mercato (Euro/mq): **prezzo min. 1.850,00 / prezzo max. 2.250,00**
Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 8,5 / prezzo max. 10,1

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà delle unità immobiliari di cui al presente Lotto, come descritte, non divisibili in due unità di differente consistenza, valutate per la loro attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentate all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e diletti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro,

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria.
Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

9.4 Valutazione LOTTO

Locale ad uso negozio con retro e bagno al piano terra (Sub. 701)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozio	C/1	32,0	€ 1.850,00	€ 59.200,00
				€ 59.200,00

Stima sintetica comparativa del Lotto	€ 59.200,00
Valore complessivo intero	€ 59.200,00
Valore complessivo diritto e quota	**€ 59.200,00**

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 59.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 2.960,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	€ 0,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 56.240,00

9.6 Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

NEGOZIO CON RETRO in NOVATE MILANESE Via Conte Camillo Benso di Cavour n. 4 piano: T foglio 16 particella 34 subalterno 701	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero" PER LA QUOTA DI 1/1	€ 56.240,00
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato" PER LA QUOTA DI 1/1	€ 42.180,00
Stima al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura	

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

* * *

La sottoscritta rende la presente in coscienza di aver fedelmente risposto al quesito posto dall'Ill.mo Giudice e rimane disponibile per ulteriori chiarimenti eventualmente occorrenti.

In fede

L'Esperto nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

Milano, 2 ottobre 2019

Firmato Da: FLAVIA MARIA BUONAIUTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: cbf6e3