



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 1729/2019

**Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Rita Bottiglieri**

**Custode Giudiziario: Avv. Rossana Aceti**

Procedente: **Condominio "ABC Bresso" – Bresso (MI)**

Esecutati: 

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

Unità immobiliari in Comune di Bresso (MI), Via Papa Giovanni XXIII n. 37



**Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO**

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360

C.F. NGLFNC60H29B428N – P.IVA N. 12391210155

con studio in 20080 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323

Telefono 02/24167288 – Fax 02/93664076 – Cellulare 335/6020974

E-mail: [architettoangelico@gmail.com](mailto:architettoangelico@gmail.com) – PEC Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)



**RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI**

**CORPO UNICO (NEGOZIO AL P.T.)**

**DESCRIZIONE DEI BENI:**

**Negozi ad uso commerciale al piano terra, sito in Comune di Bresso (MI), Via Papa Giovanni XXIII n. 37; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: unico locale open space.**

L'unità immobiliare al piano terra sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 16,00

**DATI CATASTALI:**

**foglio 12, particella 70, subalterno 3, categoria C/1, classe 9, consistenza mq. 16, superficie catastale totale: mq. 18, Rendita Catastale Euro 468,53, Via Papa Giovanni XXIII n. 37, piano: T-S1.**

**STATO OCCUPATIVO:**

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano non occupati da persone**, circostanza comprovata dall'attività commerciale inattiva da diverso tempo e dalle attuali condizioni manutentive generali.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:**

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per i soggetti richiesti, indicati per codice fiscale.

**COMPROPRIETARI:**

Nessuno

**VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUZIONI:**

**Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta: Euro 16.000,00**

**Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso): Euro 14.000,00**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 07/02/2020 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 10/02/2020 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:

\*\*\*\*\*



**LOTTO UNICO**  
Corpo Unico - Negozio

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

**CORPO UNICO (NEGOZIO AL P.T.)**

**1.1. Descrizione dei beni**

**Negozio ad uso commerciale al piano terra, sito in Comune di Bresso (MI), Via Papa Giovanni XXIII n. 37;** composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:  
**unico locale open space.**

**1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** degli immobili di [REDACTED]  
[REDACTED], coniugi in regime di comunione dei beni.

**1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Bresso (MI), alla data del 20/02/2020, come segue:**

Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED]

Dati identificativi:

**folgio 12, particella 70, subalterno 3, categoria C/1**, classe 9, consistenza mq. 16, superficie catastale totale: mq. 18, Rendita Catastale Euro 468,53, Via Papa Giovanni XXIII n. 37, piano: T-S1.

Dati derivanti da:

- impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Osservazioni:**

L'esperto precisa che nella visura storica e nella scheda catastale acquisite il piano di appartenenza viene descritto come piano: T-S1, mentre allo stato di fatto l'immobile in esame è ubicato al piano terra e non ha cantina.

**1.4. Coerenze – in contorno da Nord in senso orario**

Via Papa Giovanni XXIII, negozio di terzi, vano ascensore e parti comuni, negozio di terzi.

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo**

Nessuna.

**2. DESCRIZIONE DEI BENI**

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di Bresso (MI)

Fascia/zona: Periferica/AEROPORTO, BOLOGNA, BRODOLINI, CAROLINA ROMANI

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: commerciale - residenziale

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

Principali collegamenti pubblici:

L'area a contorno dell'immobile è caratterizzata da insediamenti con una destinazione residenziale; si rilevano nelle vicinanze: il Parco Nord Milano che confina con la sede dell'Aero Club Milano – Aeroporto di Milano – Bresso a Nord/Est, altresì, si rilevano un'area



artigianale/industriale a Nord, e ad Ovest ampie aree a verde con una destinazione agricola e il Cimitero di Bruzzano.

Il quadro delle attività commerciali di prima necessità risulta efficiente a contorno dell'immobile, sia sulla stessa Via, sia sulla vicina Via Vittorio Veneto, tutti i servizi di supporto: scuole, attività commerciali, attività polifunzionali, nonché i mezzi di comunicazione pubblici, sono presenti nel centro cittadino, e alcuni di essi nelle immediate vicinanze della Via Vittorio Veneto.

L'immobile è distante dal centro cittadino circa 700m, mentre l'innesto di Cormano-Bresso dell'autostrada A/4 Milano - Venezia dista circa 2 km, il quale converge in tutte le direzioni autostradali.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Le unità immobili pignorate sono parte integrante di un compendio immobiliare condominiale avente accesso direttamente dal fronte strada di via Papa Giovanni XXIII.

Il compendio immobiliare è formato da tre fabbricati con una destinazione d'uso prevalente residenziale; il fabbricato in questione, denominato con la **lettera A**, è costituito da otto piani fuori terra, compreso il piano terra destinato a residenza e commerciale, oltre il piano interrato destinato alle cantine e ai locali comuni.

**Il negozio al piano terra** si presenta all'esterno con una luce (vetrina con una parte fissa) e dalla quale si accede mediante una porta; la stessa è munita di serranda avvolgibile, nonché, di cartella pubblicitaria e di sopra-luce apribile protetto da griglia in ferro.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestimento in lastre di travertino sino all'intradosso del piano primo ed intonaco civile/plastico ai piani superiori;
- impennata (luce): realizzata in ferro verniciato e vetro;
- accesso: una porta a battente della stessa fattura di cui sopra;
- protezione vetrina: serranda a maglie avvolgibile e manuale in metallo verniciato;
- cartelle superiore: in lamiera verniciata e plexiglass;
- sopra-luce e protezione: due ante apribili in ferro verniciato e vetro, protetto da griglia in ferro verniciato;
- condizioni generali dello stabile: facciate: buone; parti comuni: buone.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**Negozi ad uso commerciale al piano terra, sito in Comune di Bresso (MI), Via Papa Giovanni XXIII n. 37;** composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **unico locale open space.**

- porte interne: assenti;
- pareti interne: in laterizio e c.a. per i due lati ascensore;
- pareti rivestimento: intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- pavimenti: palladiana;
- altri rivestimenti: nessuno;
- impianto elettrico: esterno; fornito di due corpi illuminanti;
- impianto idrico: assente;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con termosifoni;
- condizioni generali: buono: non si rilevano danni, ma necessita di un controllo/ripristino della parte impiantistica generale.

## 2.4. Certificazioni energetiche

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico



Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare oggetto della procedura è fornita dell'attestato di certificazione energetica condominiale, codice identificativo n. 1503200005611, registrato il 13/02/2011, valido fino al 13/02/2021, nonché dell'attestato di certificazione energetica condominiale, codice identificativo n. 1503200020812, registrato il 30/03/2012, valido fino al 30/03/2022, la cui visura e le cui copie sono in allegato al presente elaborato peritale.

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione dei beni

Il sopralluogo interno ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 24/09/2020, alla presenza del Custode Giudiziario nominato, Avv. Rossana Aceti, nonché del comproprietario e della di lui figlia.

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano non occupati da persone.**

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano, dalla comunicazione a mezzo mail ricevuta in data 07/05/2020 dall'Ufficio preposto, l'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per i soggetti richiesti, indicati per codice fiscale.

## 4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Ferdinando Della Volpe, Notaio in Cinisello Balsamo (MI), che fa stato fino al 18/12/2019, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 20/02/2020 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

### 4.1. Attuale proprietà

In forza di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal Notaio Barengli Sergio, in data 18/12/1978, al n. 25163 di repertorio, e in data 21/12/1978, al n. 25207 di repertorio, depositata negli atti del Notaio stesso in data 21/12/1978 ai nn. 25208/3771 di repertorio, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 19/01/1979 ai nn. R.G./R.P. 5596/4943, la Signora [REDACTED] ha venduto ai Signori [REDACTED] (coniugi in regime di comunione legale dei beni), i beni immobili oggetto della procedura e di stima, **per il diritto di piena proprietà, per la quota di ½ ciascuno.**

La copia del sopracitato atto di compravendita è in allegato alla presente relazione di stima, per richiesta e acquisizione copia dalla Proprietà.

### 4.2. Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al



20/02/2020, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, e si riporta integralmente a quanto contenuto nella certificazione notarile agli atti.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Ferdinando Della Volpe, Notaio in Cinisello Balsamo (MI), che fa stato fino al 18/12/2019, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 20/02/2020 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

#### **PIGNORAMENTI:**

**Pignoramento immobiliare trascritto in data 06/12/2019**, ai nn. R.G. e R.P. 151646/100182, a favore di: **CONDominio ABC BRESSO - BRESSO (MI)**, contro: [REDACTED] **per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno;**

Sezione D della nota: Atto di precetto in rinnovazione notificato il 01/10/2019 per Euro 3.317,72.

- Altre trascrizioni: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

### 5.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile, in data 20/02/2020, e rispetto alla certificazione notarile agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili sono amministrati dallo [REDACTED], con sede in Sesto San Giovanni (MI), via Risorgimento n. 35, Creditore precedente, che, a mezzo mail in data 24/02/2020, ha fornito le informazioni che seguono:

### 6.1. Spese di gestione condominiale

- Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 380,00/400,00
- Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 800,00 (biennio approx)
- Eventuali spese straordinarie deliberate: non pervenuto
- Cause in corso: nessuna
- Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto



**Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

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**

Non conosciuto

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

No

**7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Bresso (MI), mediante accesso agli atti edilizi richiesti effettuato in data 29/07/2020, si attesta dapprima che **la costruzione delle unità immobiliari pignorate è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.**

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Bresso (MI)**

**Pratica Edilizia n. 106/1963, per l'esecuzione dei seguenti lavori: gruppo di tre edifici ad uso abitazione:**

- **Domanda di costruzione, pratica n. 106, datata 10/05/1963**, tipo della costruzione: tre edifici ad uso abitazione con annessa zona negozi, locali comunitari, portici, box interrati per auto. Ingresso e portineria unici; ubicazione delle opere: via Circonvallazione (precedente identificativo toponomastico);

- **Autorizzazione per esecuzione lavori edili, pratica n. 106, datata 09/07/1963**, per: costruire n. 3 case di civile abitazione con relativi box;

- **Certificato di Abitabilità n. 35 datato 08/07/1965 – Lotto A;**

- **Certificato di Abitabilità n. 36 datato 30/06/1965 – Lotto B;**

- **Certificato di Abitabilità n. 37 datato 30/06/1965 – Lotto C;**

**7.2. Conformità edilizia e catastale**

Premesso quanto sopra, in merito alla conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, l'esperto espone dapprima che la planimetria Comunale all'interno del fascicolo edilizio visionato e di riferimento al fabbricato A in questione e ai locali ad uso commerciale al piano terra, riporta solo la divisione di due negozi con i rispettivi retro locali, ovvero, l'Ufficio Comunale non riscontrato alcuna pratica edilizia successiva e/o variante e di riferimento alla ulteriore divisione attuale riscontrata della porzione destinata a negozi, precisando che la destinazione d'uso risulta conforme, e pertanto, dalla comparazione delle planimetrie Comunali e della planimetria catastale acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto NON è conforme alle planimetrie Comunali acquisite, ma risulta Conforme alla scheda planimetrica catastale attuale acquisita.**



**REGOLARIZZAZIONI E COSTI:**

Per emendare la difformità edilizia riscontrata, l'esperto ritiene necessario indicare i costi per l'eventuale sanatoria edilizia e/o la relativa pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti.

I **costi medi professionali** per la redazione della pratica/pratiche edilizie in questione, possono essere preventivabili in € 500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, **per un totale in € 1.500,00** (infra al Paragrafo 9.4. "Adeguamenti e correzioni di stima").

**8. CONSISTENZA****8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

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

**Unità immobiliare C/1 - Negozio pari ad una consistenza catastale di mq. 16.**

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
negozio P.T.	mq.	16,00	100%	16,00
<b>Totale</b>	mq.	<b>16,00</b>		<b>16,00</b>

**9. STIMA****9.1. Considerazioni e Criteri di stima****CONSIDERAZIONI:**

L'esperto definisce dapprima complessivamente i beni immobili una buona proprietà in relazione all'ubicazione dell'attività commerciale nel fabbricato e nella zona, evidenziando che la stessa attività insiste in una zona dove sono presenti altre attività commerciali di primaria necessità e di supporto alla residenza dello stesso compendio immobiliare; si descrive inoltre che il bene immobile risulta in prossimità alle Vie ad alta percorribilità, altresì, l'area risulta servita dai servizi pubblici di superficie, conseguentemente si espone che i beni godono al tempo stesso di condizioni di buona appetibilità.

Per quanto concerne il fabbricato all'esterno e lo stato di manutenzione generale dei materiali impiegati su tutte le facciate e delle complessive aree annesse, l'esperto si è già espresso in precedenza, descrivendolo con un giudizio buono e dotato di materiali di media/buona fattura.

In merito alla tipologia e allo stato manutentivo all'interno dell'unità immobiliare commerciale, **l'esperto evidenzia la ridotta consistenza del locale e l'assenza di servizio**, ma risulta positiva l'esposizione; per quanto concerne le condizioni di manutenzione generale e dei materiali impiegati, l'esperto conferma quanto già esposto al capitolo specifico.

**CRITERI DI STIMA:**

Sulla base delle considerazioni di cui sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **"Metodo di Stima sintetico Comparativo"** e riferito **al "Valore di Mercato"**; certamente, la base del procedimento





utilizzato di “**comparazione**”, la quale consente di giungere al “**valore base**”, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti “correttivi di valutazione”, i quali saranno definiti in ordine alla descrizione seguente:

ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e del bene immobile, caratteristiche tipologiche, consistenza e materiali impiegati, esposizione del locale, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e del bene immobile in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Bresso (MI) – via Papa Giovanni XXIII e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore del bene immobile inglobato e definito in euro/mq.

## 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

### FONTI DI INFORMAZIONE:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Edilizia Privata – Comune di Bresso (MI)
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

### PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2019

## 9.3. Valutazione dei beni immobili – piena proprietà

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, nello stato di fatto in cui si trovano, valutati a corpo e non a misura, che viene definito dall'esperto in **€ 1.200,00/mq.**

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Negozi	piano T	16,00	€ 1.200,00	€ 19.200,00
<b>Totale</b>		<b>16,00</b>		<b>€ 19.200,00</b>
<b>Totale arrotondato</b>				<b>€ 19.000,00</b>

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, il valore di mercato decurtato del 5%, nonché, per il



rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria, per la regolarità edilizia dell'unità immobiliare esposta al capitolo specifico per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

<b>Valore dei beni immobili - piena proprietà</b>	<b>€ 19.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 950,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 800,00
Spese regolarità edilizia	-€ 1.500,00
<b>Totale</b>	<b>€ 15.750,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 16.000,00</b>

**9.5. Valore dei beni immobili considerati occupati**

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

**Immobili: € 16.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 14.000,00 (arrotondato)**

<b>LOTTO UNICO: CORPO UNICO: NEGOZIO AL PIANO TERRA</b>	
<b>VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI</b>	
<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>€ 16.000,00</b>

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Trattasi nel caso specifico di immobili Non locati.

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare commerciale allo stato attuale Non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti.

**12. CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna**

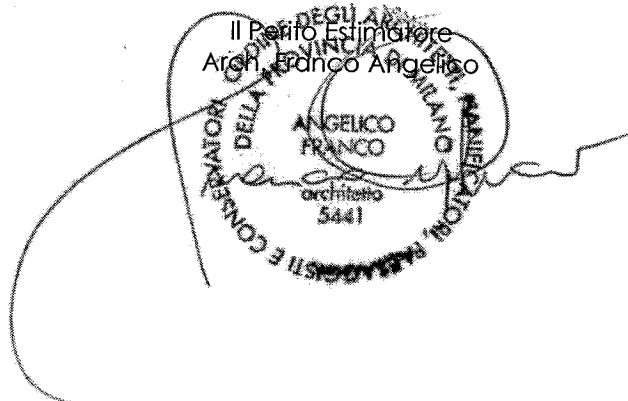
\*\*\*\*\*



Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 11 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

\*\*\*\*\*

Basiglio (MI), lì 4 Ottobre 2020



**ALLEGATI:**

- 1) visura storica catastale
- 2) planimetria catastale
- 3) estratto di mappa
- 4) ispezione ipotecaria per immobile
- 5) copia atto provenienza
- 6) doc. acquisita - accesso atti Comune Bresso (MI)
- 7) mail PEC richiesta e riscontro Agenzia delle Entrate di Milano
- 8) mail richiesta e riscontro oneri condominiali
- 9) lettera e racc. A/R ai debitori
- 10) visura e copia n. 2 APE
- 11) documentazione fotografica

