

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 2848/2014**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina Trentini**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in MILANO via N. Barabino, 3



**Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277*

*C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623*

*con studio in Milano – Via Lanzone n°39*

*e-mail: lucabocchini@hotmail.com*



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Beni in Milano, via Nicolò Barabino 3

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 612, particella 16, subalterno 28

### Stato occupativo

al sopralluogo occupato dai debitori esecutati

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 109.000,00

da occupato: non ricorre il caso

### ALLEGATI

- A) Rilievo fotografico, planimetria
- B) Documentazione catastale
- C) Elenco formalità
- D) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- E) Atto di provenienza
- F) Titoli edilizi
- G) Comunicazioni del Condominio
- H) Regolamento del Condominio
- I) Verbale di sopralluogo



**LOTTO UNICO**

(Appartamento con cantina)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI), via Nicolò Barabino n.3, appartamento ad uso abitazione individuato con il n.27, posto al piano terzo, composto da due locali più accessori e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

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

Pignoramento gravante complessivamente sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile, e precisamente:

- 1/2 in capo a \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ CF: \_\_\_\_\_  
coniugato in regime di \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_  
all'atto dell'acquisto;
- 1/2 in capo a \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ , CF: \_\_\_\_\_  
, coniugata in regime di \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_  
all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:**

Intestati: \_\_\_\_\_ , CF: \_\_\_\_\_ , Proprietà per **1/2** i  
con \_\_\_\_\_ ;  
\_\_\_\_\_ , CF: \_\_\_\_\_ , Proprietà per **1/2**  
con \_\_\_\_\_

dati identificativi: **fg. 612 part. 16 sub. 28**

dati classamento: Z.C. 2; Cat. A/4; Cl. 3; 4,5 vani; Sup. catast. 64 mq.; Rendita €. 383,47

Indirizzo: VIA NICOLO` BARABINO n. 3 piano: 3-S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**NOTA:** nella planimetria catastale dell'immobile attualmente depositata non risulta raffigurata la cantina. Nella Visura catastale, invece, vengono riportati sia il piano terzo in cui è l'appartamento, sia il piano sotterraneo in cui è la cantina di pertinenza.

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento: in contorno: a nord alloggio di proprietà di terzi, ad est area comune e vano scala, a sud vano scala e alloggio n. 26, ad ovest area annessa e alloggio di terzi

della cantina: in contorno: a nord proprietà di terzi, ad est area comune, a sud proprietà di terzi, ad ovest corridoio comune.

**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 Milano

Fascia/zona: periferica/ MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole, Verde pubblico, mercato rionale, attività commerciali di vario tipo.

Principali collegamenti pubblici: di superficie e, a circa 900 mt, fermate Corvetto e Porto di Mare MM

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,3 Km svincolo A1 – A51

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 5 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 40 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato argento vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in granigliato;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: cattive;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo popolare, posta al piano terzo (quarto fuori terra), composta da ingresso, soggiorno, una camera, cucinino, disimpegno, locale wc e un balcone.

Un vano cantina al piano seminterrato

Appartamento:

- esposizione: doppia verso Est e verso Ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica nel bagno, laminato nel disimpegno notte;
- infissi esterni: allo stato originario, in legno smaltato con vetro singolo;
- porta d'accesso: portoncino in legno allo stato originario;
- porte interne: in legno smaltato allo stato originario;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;



- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza e vasca. Manca il bidet;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,82 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: cattive.

Cantina:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.

**2.4. Breve descrizione della zona**

La zona, sebbene periferica, è ben dotata di servizi di vario tipo ed è ben dotata anche di mezzi pubblici di trasporto

**2.5. Certificazioni energetiche**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Gli impianti sono obsoleti e privi di certificazione.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non rinvenuto.

**3 STATO OCCUPATIVO**

**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/02/2020, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode Giudiziario nominato, ed ai debitori eseguiti, entrambi presenti, che dichiaravano che l'appartamento è occupato dagli stessi, che vi abitano con i loro tre figli.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato con nota dell'Agenzia delle Entrate UT 4 del 02-03-2020.

**4 PROVENIENZA**

**4.1. Attuali proprietari**

- \_\_\_\_\_, CF: \_\_\_\_\_ - proprietà per la quota di 1/2,  
con \_\_\_\_\_, dal \_\_\_\_\_ ;
- \_\_\_\_\_, CF: \_\_\_\_\_, - proprietà per la quota di 1/2,  
con \_\_\_\_\_, dal \_\_\_\_\_ ;



in forza di atto di compravendita per Notar Gianfranco Benetti di Rozzano del 29/03/2006 rep nn. 18859/3270, trascritto a Milano 1 in data 31/03/2006 ai nn. 25452 reg. gen. / 14157 reg. part., dalla \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, CF: \_\_\_\_\_, in atto dichiaratasi \_\_\_\_\_.

#### 4.2. Precedenti proprietari

- al ventennio gli immobili sopradescritti risultavano di proprietà di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, in forza di atto antecedente al ventennio: scrittura privata autenticata il 28 febbraio 1990 dal Notaio Alfonso Ajello di Milano, repertorio n. 100726, trascritta in data **26 marzo 1990** ai nn. 13038/9519;
- con atto amministrativo del 28 ottobre 2003, Ufficio del Registro di Milano, repertorio n.1281/2003, trascritto in data **17 agosto 2005** ai nn. 63905/35998 - certificato di denunciata successione - e con atto del 29 marzo 2006, Notaio Gianfranco Benetti di Rozzano, repertorio n. 18859/3270, trascritto in data **31 marzo 2006** ai nn.25453/14158 - accettazione tacita di eredità - in morte di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ deceduto in data \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ accettava in eredità la proprietà del seguente immobile in Milano, Via Nicolò Barabino n. 3: abitazione censita al NCEU foglio 612 mapp. 16 sub. 28 cat. A/4 vani 4,5 piano 3-S1;
- con stesso atto del 29 marzo 2006, Notaio Gianfranco Benetti di Rozzano, repertorio n. 18859/3270, trascritto in data **31 marzo 2006** ai nn. 25452/14157 - compravendita - \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, vendeva a \_\_\_\_\_ nato nelle \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, che acquistavano, ciascuno per la quota di 1/2 tra loro in regime di comunione legale dei beni, la proprietà del seguente immobile in Milano, Via Nicolò Barabino n.3: abitazione censita al NCEU foglio 612 mapp. 16 sub. 28 cat. A/4 vani 4,5 piano 3-S1 – bene oggetto della presente procedura.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. MATTIA D'AMATO Notaio in Carugate alla data del 18/02/2015, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano alla data del **26/09/2021** si evince:

#### 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**  
NESSUNO
- **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 in data **31 marzo 2006** ai nn. 25454/5335, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29 marzo 2006, Notaio Gianfranco Benetti di Rozzano, repertorio n. 18860/3271, a favore di **Banca Intesa S.p.a.** con sede in Milano, C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto: Milano Piazza Paolo Ferrari 10, per la complessiva somma di euro 213.000,00 di cui capitale euro 142.000,00, tasso interesse annuo 3,95%, durata anni 30, **grava il seguente immobile** in Milano, Via Nicolò Barabino n. 3: abitazione censita al NCEU foglio 612 mapp. 16 sub. 28 cat. A/4 vani 4,5 piano 3-S1 – *bene oggetto della presente procedura.*

**Ipoteca giudiziale** iscritta in data **18 gennaio 2012** ai nn. 2799/390, in forza di atto giudiziario del 29 ottobre 2010, Tribunale di Milano, repertorio n. 100617, a favore di **Condominio di Via Barabino 3** con sede in Milano, C.F. 95561930157, domicilio ipotecario eletto: St. Leg. Coroneo Bassano Via Soperga 14/a Milano, per la complessiva somma di euro 3.700,00 di cui capitale euro 1.346,99, **grava il seguente immobile** in Milano, Via Nicolò Barabino n. 3: abitazione censita al NCEU foglio 612 mapp. 16 sub. 28 cat. A/4 vani 4,5 piano 3-S1 – *bene oggetto della presente procedura.*

**Ipoteca giudiziale** iscritta in data **18 gennaio 2012** ai nn. 2800/391, in forza di atto giudiziario del 16 marzo 2011, Tribunale di Milano, repertorio n. 129204, a favore di **Condominio Centrale Termica di Via Barabino 3/7 e Via Ravenna 52** con sede in Milano, C.F. 95606230159, domicilio ipotecario eletto: St. Leg. Coroneo Bassano Via Soperga 14/a Milano, per la complessiva somma di euro 4.000,00 di cui capitale euro 2.075,50, **grava il seguente immobile** in Milano, Via Nicolò Barabino n. 3: abitazione censita al NCEU foglio 612 mapp. 16 sub. 28 cat. A/4 vani 4,5 piano 3-S1 – *bene oggetto della presente procedura.*

### • Pignoramenti

**Pignoramento** notificato in data 16 settembre 2014 n. 18423 dall'Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio Esecuzioni del Tribunale di Milano, trascritto in data **3 dicembre 2014** ai numeri 61197/44435, credito di euro 2.136,12,

a favore di: **Condominio di Via Barabino 3** con sede in Milano, C.F. 95561930157

contro:

-	, CF:	-	proprietà per la quota di 1/2, in regime di
	con	;	
-	, CF:	-	proprietà per la quota di 1/2, in regime di
	con	;	

**grava il seguente immobile** in Milano, Via Nicolò Barabino n. 3: abitazione censita al NCEU foglio 612 mapp. 16 sub. 28 cat. A/4 vani 4,5 piano 3-S1 – *bene oggetto della presente procedura.*

### • Altre trascrizioni

NESSUNA

## 5.3. Eventuali note/osservazioni



NESSUNA

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Bassano con sede in V.le Monte Nero 6 - 20135 Milano Tel.02.5455361 che ha collaborato con le operazioni peritali ed ha fornito le informazioni che seguono

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Importo competente la proprietà del consuntivo delle ultime due gestioni ordinarie:

Ordinarie Barabino 3

esercizio 2018/2019 - euro 661,00

esercizio 2019/2020 - euro 840,86

esercizio 2020/2021 - euro 783,39

Ordinarie Centrale Termica

esercizio 18/19 euro 877,29

esercizio 19/20 euro 899

Esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate e relativo ammontare competente al bene pignorato: accantonamento rimozione amianto 10.000,00 per scala non deliberata ancora spesa intervento.

Eventuali cause pendenti riguardanti il Condominio: impugnazione di una delibera in sede di Cassazione N.B il condominio ha una copertura assicurativa per spese legali.

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

nessuna

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

no

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto fu realizzato dallo IACP all'interno del più ampio Quartiere di Viale Omero nel 1950. Si ritiene utile indicare che sul fabbricato è affissa una lapide





con iscrizione: OPERA REALIZZATA CON IL CONTRIBUTO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI ANNO 1950

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

Durante l'esecuzione dell'accesso agli Atti è stato possibile constatare che l'edificio in cui sono i beni staggiti fa parte del Quartiere Omero, edificato dall'Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Milano ed è individuato come il Fabbricato n°6, in cui sono le scale A,B,C,D. Il quartiere fu edificato in forza di varie licenze edilizie rilasciate tra il 1949 ed il 1952.

Il fascicolo edilizio risulta molto lacunoso e pertanto non è stato possibile rinvenire la licenza edilizia del fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari staggite.

Tuttavia, è stata rinvenuta la Licenza di Occupazione n°289 del 21 febbraio 1955, avente per oggetto anche il fabbricato n°6 (di cui fanno parte le porzioni immobiliari staggite), che fa riferimento alla richiesta di Licenza edilizia Atti 170594/26737 – 49 del 18/10/1949.

### 7.2. Conformità edilizia:

Riportando che l'immobile fu costruito precedentemente al 01/09/1967, in forza della Licenza edilizia Atti 170594/26737 – 49 del 18/10/1949, vista la carenza documentale riscontrata presso i Pubblici Uffici, non è possibile esprimere alcun il giudizio di conformità edilizia.

Dai rilievi svolti, tuttavia, è comunque possibile rilevare le seguenti criticità rispetto alle vigenti norme di settore:

- 1) Il bagno è privo del bidet e del sanitario a doppia funzione consentito in alternativa;
- 2) l'ampiezza delle porte del bagno e della cucina sono inferiori rispetto allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989.

Le difformità di cui ai punti 1) e 2) sono primarie poiché di carattere igienico ed ergonomico e pertanto si ritiene che non siano sanabili, ma dovranno essere eliminate con idonei lavori di adeguamento.

Inoltre, applicando il principio della buona fede, in mancanza dei grafici allegati al titolo edilizio, è possibile considerare che la planimetria catastale, risalente al 21/04/1952, riporti lo stato legittimato dai titoli edilizi attualmente non consultabili.

Pertanto, le difformità desumibili dalla scheda catastale, di cui ai punti 3), 4), 5) elencati nel paragrafo seguente, dal punto di vista urbanistico-edilizio, per quanto non in contrasto con le vigenti norme igieniche e di settore, possono essere considerate di natura secondaria e pertanto potranno essere sanate.

Qualora, nel quadro dei vari lavori di ristrutturazione e adeguamento già necessari, dovesse ritenersi utile integrare tutte o parte delle difformità di cui al punto 3), sarà opportuno depositare una pratica di CLA a sanatoria, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.

### 7.3. Conformità catastale

La scheda catastale dell'appartamento dovrà essere aggiornata perché non vi è riportata la cantina di pertinenza ed inoltre presenta le seguenti difformità:

- 3) difforme eliminazione di un tavolato dell'ingresso;
- 4) difforme disposizione del tramezzo tra il bagno e la camera;
- 5) difforme esecuzione del tavolato di una nicchia nel cucinino.

Nella grafica che segue si riporta il raffronto tra lo stato di fatto sommariamente rilevato e la scheda catastale.



<p>Rilievo schematico dello stato di fatto</p>	<p>Scheda catastale</p>

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto, oltre che dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili, anche dei costi delle possibili sanatorie e dell'aggiornamento catastale.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	56,8	100%	56,8
balconi	mq.	7,4	30%	2,2
cantina	mq.	9,3	25%	2,3
<b>73,6</b>				<b>61,4</b>
<b>in circa tonda mq commerciali</b>				<b>61,0</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 2020
- zona D18 – Periferica /MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

Fascia/Zona: Abitazioni di tipo economico

Valore mercato prezzo min. 1650 / prezzo max. 2400 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5 / prezzo max. 6,3 (Euro/mq x mese)

Operatori commerciali della zona

### 9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A4	61,0	€ 2 000,00	€ 122 000,00
				<b>€ 122 000,00</b>



#### 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

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 122 000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6 100,00
• Deprezzamento derivante da interventi di adeguamento edilizio dell'immobile, con eliminazione delle difformità non sanabili, tutto compreso	-€ 1 000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3 000,00
• Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio:	-€ 3 300,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 108 600,00
	<b>arrotondato € 109 000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

*Da omettere qualora l'immobile non sia locato*

L'immobile non è locato

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

*Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato*

L'immobile è interamente pignorato

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.



Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li 27/09/2021

l'Esperto Nominato

