

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 35/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Flaviana Boniolo**

Custode: **dott. Carlo Di Patrizi**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità immobiliare ad uso commerciale, con annessi portico e porzione di area cortilizia, vani di cantine, e unità immobiliare ad uso abitazione comunicante con la prima e ad essa sovrapposta, in Milano al Piazzale Martiri della Deportazione n.2

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.

– P.IVA N.

con studio in Milano – Via Lanzone n°39

e-mail: lucabocchini@hotmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Milano al Piazzale Martiri della Deportazione n.2

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati:

- Fg. 22 - P.IIa 1 - Sub. 701 - Cat. C/1 (negozi e botteghe);

- Fg. 22 - P.IIa 1 - Sub. 702 - Cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare);

Stato occupativo

Al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno terzo rispetto alla procedura

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 427.000,00

ALLEGATI

- 01) Rilievo fotografico, planimetrie**
- 02) Documentazione catastale**
- 03) Elenco complessivo delle formalità**
- 04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate**
- 05) Atto di provenienza**
- 06) Titoli edilizi**
- 07) Verbali di sopralluogo**

LOTTO UNICO**(Negozio ed abitazione comunicante)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Milano al Piazzale Martiri della Deportazione n.2, unità immobiliare ad uso commerciale, con annessi portico e porzione di area cortilizia, e unità immobiliare ad uso abitazione comunicante con la prima e ad essa sovrapposta.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- nato a _____ il _____, C.F. _____, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- nata a _____ E il _____, C.F. _____, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue:

Intestazione:

Fg. 22 - P.IIa 1 - Sub. 701 - Cat. C/1;

- nato a _____ il _____, C.F. _____, Comproprietario;
- nata a _____ il _____, C.F. _____, Comproprietario;

Fg. 22 - P.IIa 1 - Sub. 702 - Cat. A/4;

- nato a _____ il _____, C.F. _____, LBNCTN49B25C747X, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- nata a _____ il _____, C.F. _____, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Dati identificativi e Dati classamento:

Catasto Fabbricati:

- **Fg. 22 - P.IIa 1 - Sub. 701** - Z.C. 3; Cat. C/1; Classe: 6; consistenza: 138 mq.; superficie catastale totale: 201 mq.; rendita: €. 2066,86 - *Indirizzo:* PIAZZALE MARTIRI DELLA DEPORTAZIONE n. 2 piano: T-S1.

GIA' foglio 22 particella 1 subalterno 3 e subalterno 4

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/04/1998 in atti dal 27/04/1998 CORR. IDF. - MOD. INTERNE (n. 249506.1/1998); VARIAZIONE del 17/04/2008 protocollo n. MI0354723 in atti dal 17/04/2008 DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 26540.1/2008); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2008 protocollo n. MI0958724 in atti dal 25/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 80628.1/2008); VARIAZIONE del 30/09/2016 protocollo n. MI0527720 in atti dal 30/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.224643.1/2016).

Annotazione di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.mi0354723/2008.

- **Fg. 22 - P.IIa 1 - Sub. 702** - Z.C. 3; Cat. A/4; Classe: 4; consistenza: 6 vani; superficie catastale: ---; rendita: €. 666,23 - *Indirizzo:* PIAZZALE MARTIRI DELLA DEPORTAZIONE n. 2 piano: 1.

GIA' foglio 22 particella 1 subalterno 2

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 18/04/1989; VARIAZIONE del 17/05/1980 protocollo n. MI0472072 in atti dal 23/05/2008 FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 6293.1/1980).

1.4. Coerenze

A corpo, in linea di contorno ed in senso orario, a partire da nord: piazzale Martiri della Deportazione; mappale 137; mappale 2; via Giuditta Pasta.

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

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Milano, nella zona periferica BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA, all'interno del Parco Nord, dalle caratteristiche prevalentemente residenziali, con una scarsa densità abitativa.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

Il tessuto urbano della zona appare diradato, con grande presenza di verde, ma con scarsa dotazione di altri tipi di servizi. La zona è particolarmente tranquilla e fornita di una buona dotazione di parcheggi, essendo in prossimità del Cimitero di Bruzzano.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è dotato di mezzi pubblici di collegamento di superficie. Nel raggio di circa 200 metri vi sono varie fermate di linee bus urbane.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il lotto oggetto di vendita comprende un caseggiato di origine vernacolare di due piani fuori terra, oltre livelli interrati ed intermedi. Il caseggiato è adeso ad altri corpi contigui, di simile fattura, con cui concorre a formare la cortina edilizia orientale della via Giuditta Pasta. Complessivamente la soluzione è pressoché indipendente e presenta anche una corte esclusiva con accesso autonomo dal Piazzale Martiri della Deportazione, comodamente servito da un'area di parcheggio pubblica.

Il caseggiato in oggetto presenta gli allestimenti di un ristorante al piano terreno e di un'abitazione al piano superiore.

L'immobile è in cattivo stato di conservazione. Sia il ristorante, sia l'abitazione sono dismessi da tempo e presentano finiture vetuste. Le facciate ed il tetto sono da rifare.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Il Lotto è composto da una porzione immobiliare ad uso commerciale, sita prevalentemente al piano terreno, con locali accessori ai piani seminterrato, interrato e ammezzato, con annessi portico e porzione di area cortilizia esclusiva, oltre ad una porzione ad uso abitazione, disposta al piano primo, ed accessibile esclusivamente dalla porzione commerciale sottostante.

La porzione commerciale è allestita come un ristorante e si sviluppa nei locali del piano

terreno: la sala d'ingresso con accesso dalla corte esclusiva; due sale; la cucina; l'area porticata attrezzata, oltre due bagni e disimpegni. Vi sono inoltre altri tre locali accessori, uso deposito, a servizio del ristorante: una cantina al livello seminterrato, in cui vi è anche una cella frigorifera; una cantina al livello interrato; un locale deposito sito ad un livello intermedio tra il piano terreno ed il piano primo. Quest'ultimo locale non è rappresentato nella scheda catastale vigente.

Al piano primo si trova l'abitazione, composta da quattro camere finestrate, oltre ad un bagno finestrato ed un angolo cottura con finestra, nonché una camera cieca, un ballatoio di distribuzione ed un bagnetto di servizio.

Porzione commerciale:

- esposizione: tripla verso Est, Nord e Ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, rifinite in ceramica nei bagni fino ad h porta; rifinite in ceramica a tutta altezza nella cucina;
- pavimenti: in piastrelle di tipo gres porcellanato di scelta commerciale;
- infissi esterni: in legno massello in cattivo stato;
- porta d'accesso: portoncino di legno;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: in parte sottotraccia ed in parte in canaline fuori traccia, con segni di manomissioni;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico ed acqua calda sanitaria: a termosifoni, ma non non è noto se l'impianto sia funzionante o meno;
- servizi igienici: uno attrezzato con lavabo e turca; l'altro con lavabo e vaso per disabili;
- altezza dei locali: variabile da circa m. 3,70 circa nei locali principali a circa 1,80 nei locali accessori;
- dotazioni particolari: area porticata con camino e forno a legna; cella frigorifera in cantina; area cortilizia esclusiva da cui si accede. Nell'area cortilizia vi è depositato anche un apprestamento da cantiere, tipo baracca per servizi igienici.

Abitazione al piano primo:

- esposizione: tripla verso Est, Nord e Ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, rifinite in ceramica nel bagno fino ad h porta e nell'angolo cottura;
- pavimenti: in piastrelle di tipo gres porcellanato di scelta commerciale;
- infissi esterni: in legno massello in cattivo stato;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: in parte sottotraccia ed in parte in canaline fuori traccia, con segni di manomissione;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico ed acqua calda sanitaria: a termosifoni, ma non è noto se l'impianto sia funzionante o meno;
- servizi igienici: bagno principale attrezzato con lavabo, vaso, bidè, vasca; bagnetto di

servizio con vaso e lavamani;

- altezza dei locali: variabile da circa metri 3,10 nei locali principali a circa 2,00 nel bagno di servizio;

Condizioni generali del lotto di vendita: non buone, sebbene non allo stato originario, si evidenziano infiltrazioni di acqua dal tetto, umidità di risalita capillare, carenze impiantistiche, serramenti interni ed esterni da rifare, facciate e tetto da rifare.

2.4. Certificazioni energetiche

Presso il CENED non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica inerente ai beni compresi nel Lotto di vendita.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti e nemmeno i documenti delle caldaie.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Durante i sopralluoghi peritali gli immobili risultavano disabitati da tempo. Si evidenzia che durante l'ultimo sopralluogo effettuato il 27/07/2022, alla presenza della debitrice esecutata, è stato comunicato al perito estimatore che il debitore esecutato era deceduto.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali danti causa come verificato con riscontro dell'Agenzia delle Entrate UT MILANO 04 DP I MILANO, con nota del 28/02/2022.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

- nato a il , C.F. ,
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- nata a il , C.F. ,
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

in virtù di atto di vendita in data 7 marzo 1984 n.214672 di repertorio notaio Michele Zanuso, trascritto a Milano 1 il 20 marzo 1984 n.14507 - 11367 da Immobiliare Le Palme S.r.l., con sede in Milano (mappale 1-4 sub. 3, variati con scheda n.614 del 9 febbraio 1984 indi mappale 1 sub.5 porzione A, e mappale 1 sub.2, variato con scheda n.6293 del 17 maggio 1980 ora mappale 1 sub.4 porzione B del foglio 22).

4.2. Precedenti proprietari

NESSUNO nel ventennio

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate alla data del **07/06/2022** 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**

NESSUNA

• **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

NESSUNA

Eventuali note: NESSUNA

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

1) **ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 1 sull'Immobile Pignorato, il **23 ottobre 2014** n.52769 - 8129 per il complessivo importo di euro 13.000,00 a favore di (nato a il) e contro l'Esecutato, in forza di sentenza di condanna in data 28 maggio 2014 n.1980 di repertorio Corte d'Appello di Milano.

Gravante sulla piena proprietà per intero degli immobili in oggetto

2) **ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 1 sull'Immobile Pignorato, il **23 ottobre 2014** n.52770 - 8130 per il complessivo importo di euro 18.000,00 a favore di (nato a il) e contro l'Esecutato, in forza di sentenza di condanna in data 11 luglio 2014 n.9407 di repertorio Tribunale di Milano.

Gravante sulla piena proprietà per intero degli immobili in oggetto

3) **ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 1 sull'Immobile Pignorato, il **12 maggio 2017** n.32711 - 5676 per il complessivo importo di euro 104.900,00 a favore di (nato a il) e contro l'Esecutato, in forza di sentenza di condanna in data 7 aprile 2017 n.4047 di repertorio Tribunale di Milano.

• **Pignoramenti**

a) **Pignoramento** Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Mi-

Dal raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati ai titoli edilizi rinvenuti e con le vigenti normative edilizie e di settore si rilevano le seguenti criticità:

1. difforme disposizione di tavolati interni con formazione di nuovi vani di passaggio e di setti murari nell'unità commerciale al piano terreno e lievi variazioni nelle finestre del muro del locale porticato;
2. in loco si rileva la presenza di un locale deposito al piano ammezzato, direttamente collegato all'unità commerciale, che non è riportato nella documentazione edilizia consultata e nemmeno nella scheda catastale vigente;
3. mancanza del disimpegno dotato di porte tra il bagno ed il locale in cui si preparano i cibi e presenza di porte di ampiezza inferiore allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989, nell'abitazione al piano primo.

Per quanto fin qui relazionato, si esprime giudizio di non conformità edilizia delle unità stagiate. Vista la vicenda costruttiva dell'immobile ed i titoli edilizi rinvenuti, a parere dello scrivente, e salvo differente interpretazione del Tecnico Comunale preposto, si riportano le seguenti considerazioni.

Le difformità di cui al punto 3) 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.

Con riferimento alla criticità di cui al punto 2), visto lo stato dei luoghi e le caratteristiche costruttive generali del complesso edilizio, risulta che, anche il locale deposito sito al livello ammezzato sia da considerare coevo alla costruzione, essendo sovrapposto alla cantina del piano seminterrato e sottostante all'abitazione del piano primo. E' possibile considerare che detto deposito, costruito verosimilmente in epoca antecedente al 01/09/1967, non sia stato rappresentato nei titoli edilizi inerenti all'unità commerciale poiché non è stato oggetto di alcun intervento di modifica. Il deposito risultava già descritto nell'Atto di provenienza e rappresentato nella scheda catastale ad esso allegata.

Le difformità di cui al punto 1), per quanto non in contrasto con le vigenti norme igieniche e di settore, sono di natura secondaria e potranno essere sanate.

Pertanto, a parere dello scrivente e salvo diversa interpretazione del funzionario comunale preposto, qualora, nel quadro dei vari lavori di adeguamento e ripristino già necessari, dovesse ritenersi utile integrare anche le difformità di cui al punto 1), sarà necessario depositare una pratica di SCIA a sanatoria con il pagamento di una sanzione valutabile circa € 1.000,00.

Si evidenzia che, nei titoli edilizi rinvenuti, risulta consolidata la destinazione d'uso con permanenza di persone dei locali siti al piano terreno, lasciando presupporre l'esistenza del vespaio creato al di sotto del pavimento. Inoltre, in alcune tavole di sezione allegate al titolo edilizio di cui al punto b) viene esplicitamente indicata la presenza del vespaio stesso.

Tuttavia, per completezza di informazione, si ritiene opportuno evidenziare che, durante le operazioni peritali, per evidenti ragioni di contenimento dei costi della presente procedura esecutiva immobiliare, non è stato possibile eseguire costose prove distruttive, finalizzate ad accertare l'effettiva presenza del vespaio creato al di sotto del pavimento dei locali siti al piano terra. Dall'esterno, inoltre, non sono risultate visibili le relative griglie di areazione. Considerando, dunque, che la presenza del vespaio è prescritta dalle vigenti norme igieniche, per consentire la permanenza delle persone nei locali al piano terreno, si evidenzia che, qualora a seguito di più approfondite indagini in futuro, i locali dovessero risultare sprovvisti del vespaio areato, lo stesso dovrà essere realizzato, al fine di consentire la permanenza delle persone nei locali del piano terreno.

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 delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

Per maggiore chiarezza, nella grafica che segue, si riporta il raffronto tra lo stato di fatto

sommariamente rilevato e l'ultimo titolo edilizio valido, al fine di evidenziare le difformità di maggior rilievo.



7.2. Conformità catastale

Entrambe le schede catastali non sono conformi e dovranno essere aggiornate, anche alla luce degli adeguamenti da realizzare. Inoltre, sarà necessario riportare nella scheda catastale dell'unità commerciale anche il locale deposito sito al piano ammezzato. Sarà necessario anche aggiornare il tipo mappale con inserimento della sagoma del porticato.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi degli aggiornamenti catastali necessari.

8 CONSISTENZA

8.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza

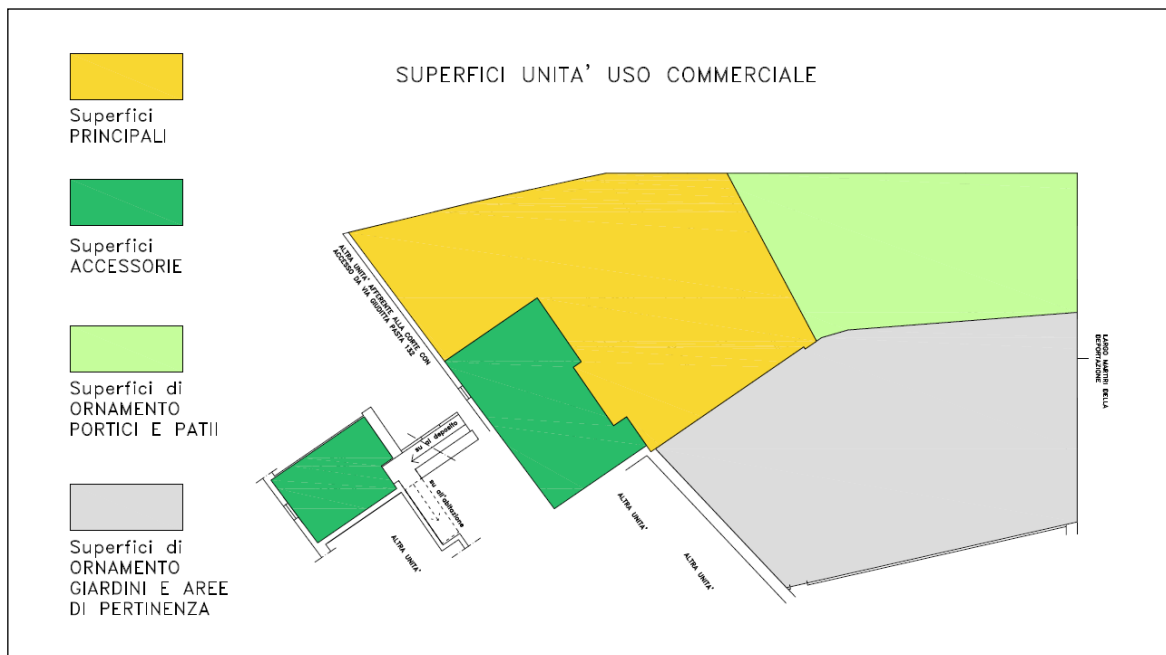
La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), come segue:

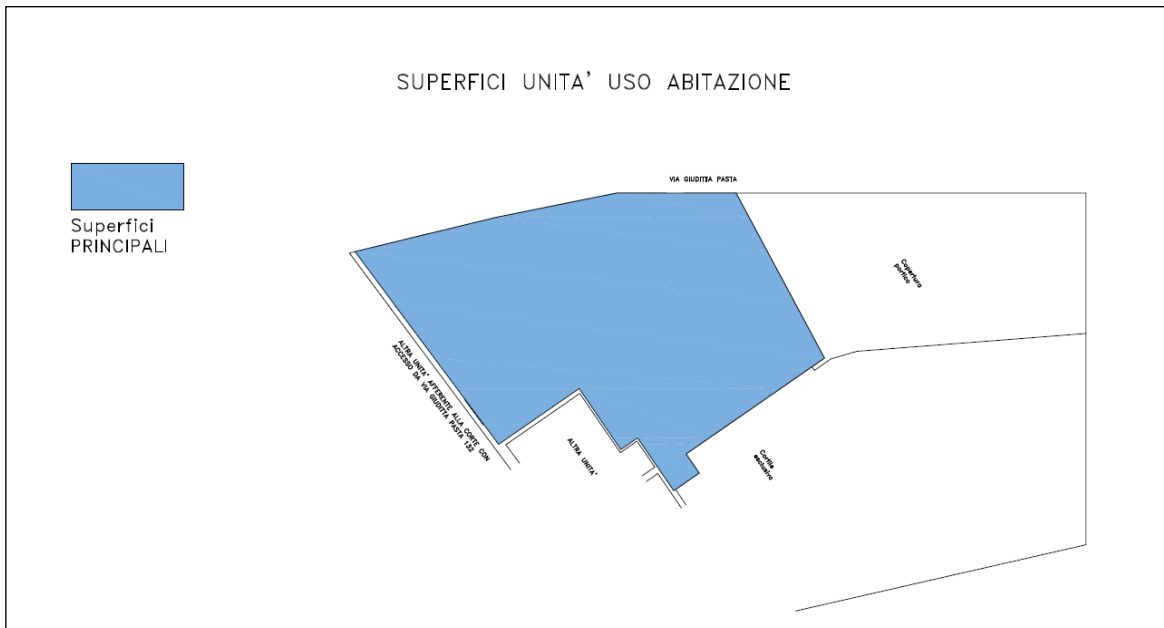
UNITA' AD USO COMMERCIALE	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. omogeneizzata
Destinazione			
Superfici principali			
Sup. Locali principali P. Terra	150,30	100%	150,30
Superfici accessorie			
Sup. Cantine Piano Seminterrato, Interrato	40,67	35%	14,23
Sup. Deposito Piano Ammezzato	17,32	35%	6,06
Superfici di ornamento			
Portici e patii primi 25mq	25	35%	8,75

(sup porticato complessiva 97,03mq)			
Portici e patii primi sup. eccedente i primi 25mq (97,03-25= 72,03 mq)	72,03	10%	7,20
Giardini e aree di pertinenza primi 25mq (Sup. complessiva corte esclusiva 169,97mq)	25	10%	2,5
Giardini e aree di pertinenza sup. eccedente i primi 25mq (169,97-25= 144,97mq)	144,97	2%	2,90
Somma superficie commerciale equivalente omogeneizzata in cifra tonda (effettivi 475,29 mq)			192 mq

UNITA' AD USO ABITAZIONE	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. omogeneizzata
Destinazione			
Superfici principali			
Sup. principali P. Primo	170,28	100%	170,28
Somma superficie commerciale equivalente omogeneizzata in cifra tonda (effettivi 170,28 mq)			170 mq

Vista la peculiare articolazione costruttiva del complesso edilizio, si è ritenuto opportuno agevolare la consultazione del documento, riportando i seguenti schemi grafici delle superfici valutate.





9 STIMA

9.0. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del complesso edilizio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene immobile 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.

9.1. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

Negozi stato normale

Valore mercato prezzo min. 1200 / prezzo max. 1800 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 7 / prezzo max. 10,5 (Euro/mq x mese)

Abitazioni di tipo economico stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 1700 / prezzo max. 2400 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,7 / prezzo max. 8 (Euro/mq x mese)

Borsino immobiliare

Operatori commerciali di zona

9.2. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore Complessivo
Unità ad uso COMMERCIALE	C/1	192	€. 1.200	€. 230.400
Unità ad uso ABITAZIONE	A/4	170	€. 1.700	€. 289.000
Somma valore complessivo del Lotto				€. 519.400

9.3. 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	€ 519 400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 25 970,00
• Deprezzamento derivante da interventi di adeguamento edilizio dell'immobile, con eliminazione delle difformità non sanabili. Tutto compreso:	-€ 10 000,00
• Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente indicative:	-€ 6 000,00
• Riduzione del valore per stato d'uso e manutenzione dell'immobile. Si stima per interventi essenziali di manutenzione necessari per ricondurre l'immobile ad uno stato d'uso ordinario:	-€ 50 000,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO € 427 430,00
arrotondato € 427 000,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato :
 Non ricorre il caso -

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Durante le operazioni peritali è deceduto il debitore esecutato comproprietario

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 agli esecutati 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: 29/08/2022

l'Esperto Nominato