

LOTTO UNICO

(Capannone con uffici e cortili)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO UNICO

1.1. Descrizione dei beni

A. CAPANNONE PRODUTTIVO CON UFFICI E CORTILI

Unità immobiliare sita in Nerviano (MI) via XX Settembre, 65 - consistente in:

STATO ACCATASTATO

a piano terra: cortile di accesso, tre uffici, disimpegno, servizi igienici, ampio locale produzione, deposito, spogliatoi, ripostiglio, locale caldaia, cortile retrostante;

a piano primo: due archivi e ripostiglio, ufficio, ripostiglio, due scale di accesso.

STATO RILEVATO

a piano terra: cortile di accesso, tre uffici, disimpegno, servizi igienici, ampio locale produzione, deposito, spogliatoi, ripostiglio, locale caldaia, cortile retrostante;

a piano primo: due archivi, corridoio, disimpegno e bagno, due scale di accesso.

B. TERRENO – ACCESSO CARRAIO E PARCHEGGI

Unità immobiliare sita in Nerviano (MI) via XX Settembre, 65 - consistente in: porzione di viabilità e parcheggi antistante il cancello carraio, esterna alla recinzione.

C. TERRENO – ACCESSO CARRAIO E AIUOLE

Unità immobiliare sita in Nerviano (MI) via XX Settembre, 65 - consistente in: porzione di viabilità e aiuole antistante il cancello carraio, esterna alla recinzione.

Le aree di cui a i punti B e C sono di proprietà della società Debitrice ma di fatto sono destinate ad uso pubblico, nelle immediate vicinanze della sede stradale.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà dei beni.

In forza di atto di compravendita in data 02/12/2009 Repertorio n.: 169767 Raccolta n.: 28027 registrato a Milano 6 in data 16/12/2009 Trascrizione a Milano 2 del 17/12/2009 Registro generale n. 172667 Registro particolare n. 109746 l'odierna società debitrice diveniva piena proprietaria dei beni (vedi **all. 7** Certificato Notarile e **all. 8** copia atto di provenienza reperita dal sottoscritto).

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di NERVIANO come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

A. CAPANNONE PRODUTTIVO CON UFFICI E CORTILI

Intestato:

- Proprietà 1/1



dati identificativi: **foglio 18, particella 491, subalterno -**

dati classamento: cat. **D/8**; classe -; zona censuaria -; consistenza - m²; Superficie catastale: totale - m²; rendita € 7.054,00

indirizzo: VIA VENTI SETTEMBRE n. 65 Piano T-1;

dati derivanti da: variazione nel classamento del 09/06/2015 Pratica n. MI0463253 in atti dal 09/06/2015 - variazione di classamento (n. 252865.1/2015).

Coerenze

Da Nord-Ovest in senso orario: mappale 494, mappale 100, mappale 490.

B. TERRENO – ACCESSO CARRAIO E PARCHEGGI

Intestato:

- Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 18, particella 486**

dati classamento: qualità: **BOSCO CEDUO**; classe **U**; Superficie: 01 are 20 ca; reddito: Dominicale: €0,25 £480; Agrario: €0,04 £72

indirizzo: -

dati derivanti da: strumento (atto pubblico) del 23/01/1987 in atti dal 11/09/1987 (n. 188987)

Coerenze

Da Nord-Ovest in senso orario: via XX Settembre, mappale 487, mappale 494, mappale 124.

C. TERRENO – ACCESSO CARRAIO E AIUOLE

Intestato:

- Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 18, particella 494**

dati classamento: qualità: **SEMINATIVO IRRIGUO**; classe **2**; Superficie: 021 are 80 ca; Deduz.: IE81A; reddito: Dominicale: €1,94 £3.752; Agrario: €2,02 £3.920

indirizzo: -

dati derivanti da: strumento (atto pubblico) del 23/01/1987 in atti dal 11/09/1987 (n. 188987)

Coerenze

Da Nord-Ovest in senso orario: mappale 486, mappale 495, mappale 491, mappale 493.

1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene 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 NERVIANO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria Vanzago-Pogliano a circa 4,5km. Linee bus



sulla vicina SS33 del Sempione.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 200 m circa dalla statale 33 del Sempione ed a circa 6km dal casello autostradale Lainate-Arese delle A8.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

I beni in oggetto sono posti all'interno di un piccolo complesso di tre capannoni edificato a metà anni '80. L'accesso avviene dalla via XX Settembre, da qui attraverso il cancello carraio e pedonale, si accede al cortile interno ed al capannone.

- struttura: cemento armato;
- facciate: pannelli prefabbricati in calcestruzzo;
- **copertura: in lamiera ondulata tipo "Eternit"**;
- accesso: cancello pedonale e carraio metallico;
- scala interna: n. 1 scala a rampe e n. 1 scala a chiocciola;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 5 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)

CAPANNONE CON UFFICI

Unità immobiliare sita in Nerviano (MI) via XX Settembre, 65 piano terra e primo consistente in:
STATO ACCATASTATO

a piano terra: cortile di accesso, tre uffici, disimpegno, servizi igienici, ampio locale produzione, deposito, spogliatoi, ripostiglio, locale caldaia, cortile retrostante;

a piano primo: due archivi e ripostiglio, ufficio, ripostiglio, due scale di accesso.

STATO RILEVATO

a piano terra: cortile di accesso, tre uffici, disimpegno, servizi igienici, ampio locale produzione, deposito, spogliatoi, ripostiglio, locale caldaia, cortile retrostante;

a piano primo: due archivi, corridoio, disimpegno e bagno, due scale di accesso.

- esposizione: affaccio a Nord-Ovest e Sud-Est;
- porta di accesso: Porta pedonale in metallo e vetro, portone di accesso carraio in metallo a battente;
- infissi esterni: telaio in metallo e vetro;
- sistema di oscuramento: non presente;
- porte interne: a battente;
- pareti: uffici normalmente tinteggiate, capannone pannelli in calcestruzzo grezzi;
- pavimenti: gres ceramico nei bagni e spogliatoio a piano terra, pavimento effetto parquet a piano primo, battuto di cemento nel capannone;
- rivestimenti: in ceramica nei bagni;
- plafoni: in parte normalmente tinteggiati ed in parte travi in calcestruzzo prefabbricato e tegoli a vista. Si riscontrava la presenza di macchie di infiltrazioni sul soffitto del locale centrale termica.
- impianto elettrico: in parte sotto traccia ed in parte in canaline esterne a vista;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo;



- servizi igienici: attrezzati con vasi igienici e lavabi;
- altezza dei locali: altezza sotto trave 4,55 m; uffici a piano terra 2,95 m e locali a piano primo compresa tra 1,70 e 2,40m.
- condizioni generali: discrete.

2.4 Certificazioni energetiche

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il catasto energetico CEER. Non risulta registrato alcun A.C.E./A.P.E. in corso di validità riferito all'immobile in oggetto.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

Si precisa che il CIS è documento previsto dal Regolamento Edilizio di Milano. L'unità immobiliare si trova nel Comune di Nerviano.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, avvenuto congiuntamente al Custode nominato, l'immobile veniva mostrato da un incaricato della Società debitrice. L'immobile appariva in disuso.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto ha comunque per scrupolo inviato richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti e/o comodati registrati e relativi all'immobile in oggetto. L'Agenzia rispondeva che: *"non risulta alcun contratto di locazione o comodato nei quali il soggetto in richiesta compare come dante causa e con i requisiti catastali indicati"*.

Si veda **la lettera Agenzia delle Entrate all. 6 alla presente.**

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del _____, redatto in data 30/03/2021 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 10**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Piena proprietà per 1/1 di

_____ - Proprietà 1/1
2 dicembre 2009 al n. 169.767/28.027 di repertorio dal Notaio _____ di Milano, e
trascritto a Milano 2 - in data 17 dicembre 2009 ai nn. 172667/109746.

Contro:

_____ - Proprietà 1/1



4.2 Precedenti proprietà

- **l'area nuda, su parte della quale sono stati successivamente costruiti gli immobili in oggetto apparteneva alla Società** con sede in Milano, **per acquisto fattone in forza di atto** autenticato dal Dott. , Coadiutore del Notaio di Rho, **in data 14 febbraio 1986** al n. 45.094 di repertorio, e trascritto a Milano 2 in data 14 marzo 1986 ai nn 22484/17250, **cui ha fatto seguito successivo atto di conferma** (ai sensi e per gli effetti dei commi 4-bis e 5 dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001) autenticato **in data 1 febbraio 2006** al n. 162.345/23.223 di repertorio dal Notaio di Milano, e trascritto a Milano 2 - in data 9 febbraio 2006 ai nn. 18899/9565;
- **con atto ricevuto in data 23 gennaio 1987** al n. 14.702/2.740 di repertorio dal Notaio di Milano, debitamente registrato e trascritto a Milano 2 in data 17 febbraio 1987 ai nn. 16909/13337, **la Società trasferiva la propria sede da Milano a Nerviano;**
- **con atto ricevuto in data 2 dicembre 2001** al n. 151.976/17.770 di repertorio dal Notaio di Rho, e trascritto Milano 2 in data 3 dicembre 2001 ai nn. 133132/82772, **la predetta Società vendeva alla Società "** " con sede in Milano, che acquistava, gli immobili infra descritti;
- **con atto ricevuto in data 4 aprile 2005** al n. 38.629/10.086 di repertorio dal Notaio di Milano, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 5 in data 12 aprile 2005 al n. 2741 - Serie 1 - Atti Pubblici, **la Società " si è trasformata in società a responsabilità limitata, modificando la propria denominazione sociale in "** ";
- **con atto di fusione ricevuto in data 19 dicembre 2007** al n. 59.831/8.251 di repertorio dal Notaio di Milano, e trascritto a Milano 2 in data 15 febbraio 2008 ai nn. 20937/11286, **la Società " con sede in Milano, si è fusa** (con effetto dal di 1 gennaio 2008) **per incorporazione nella Società "** " con sede in Milano, **la quale, nello stesso atto, ha assunto la nuova denominazione di "** " sempre con sede in Milano;
- **con atto ricevuto in data 2 dicembre 2009** al n. 169.767/28.027 di repertorio dal Notaio di Milano, e trascritto a Milano 2 in data 17 dicembre 2009 ai nn. 172667/109746, **la Società " con sede in Milano, vendeva alla Società "** " con sede in Nerviano, che acquistava gli immobili infra descritti;
- **infine, con atto ricevuto in data 20 maggio 2015** al n. 14.979/4.717 di repertorio dal Notaio di Milano, e trascritto a Milano 2 - in data 10 giugno 2015 ai nn. 54530/36087, **la Società " trasferiva la propria sede da Nerviano a Milano.**

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della dott.ssa , redatto in data 30/03/2021 (**all. 7**), implementato dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 10**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna che risulti trascritta



- **Misure Penali**
Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna che risulti trascritta
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno che risulti trascritto.

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

● Iscrizioni

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da avviso di addebito esecutivo iscritta a Milano 2 in data 23 gennaio 2020 ai nn. 9253/1294, per euro 367.286,56 (gravante sul solo immobile al mapp. 491)
a favore:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Milano 2 in data 21 maggio 2020 ai nn. 48858/9017, per euro 25.000
a favore

● Trascrizioni

Ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Milano rep. 18491 in data 2.07.2020 trascritta a Milano 2 in data 23 luglio 2020 ai nn. 79725/50016, annotata in data 17.03.2021 ai nn. 35958/5860 di sentenza condanna esecutiva emessa dal Tribunale di Milano rep. 1333 in data 24.02.2021
a favore

convertita in pignoramento a seguito di sentenza di condanna emessa dal Tribunale Ordinario di Milano sezione IV civile in data 24 Febbraio 2021 RG 27367 / 2020 repertorio numero 1333 / 2021 del 24 Febbraio 2021

● Altre trascrizioni

Nessuna che risulti trascritta

▪ Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 10**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La copertura del capannone è in un materiale ondulato **tipo Eternit**. I proprietari degli immobili hanno obbligo di Legge di comunicare alle unità sanitarie locali i dati relativi alla presenza dei materiali al fine del censimento e della classificazione, oltre alla valutazione del rischio e tutto quanto previsto dalla normativa vigente. Rimuovere l'amianto non è sempre necessario, dipende dallo stato di conservazione, ma le pratiche di gestione sono economicamente onerose. Di quanto sopra si è tenuto conto nella valutazione economica.

6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno. L'immobile si trova in un complesso per cui non risulta costituito un condominio.



6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Il piano terra risulta accessibile ai disabili. I locali a piano primo non sono accessibili a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azionato dal PGT vigente del Comune di Nerviano come:

D1 - Aree per attività produttive di beni e servizi

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 9 – richiesta di accesso agli atti e copie estratte):

L'atto di provenienza riporta che la costruzione delle opere relative a quanto in oggetto è stata iniziata in forza di Concessione Edilizia 51/86 rilasciata dal comune di Nerviano in data 05/06/1986 e successiva Autorizzazione Edilizia in variante rilasciata in data 26/11/1986 n. 13629/FR/fs di prot. Si riferiva inoltre che il Comune di Nerviano ha provveduto a rilasciare l'autorizzazione di agibilità in data 05/04/1989 n. 187/1986. L'atto di provenienza riporta inoltre che è stata presentata al comune di Nerviano D.I.A. in data 03/10/1996.

In merito agli atti di fabbrica:

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Nerviano accesso agli atti di fabbrica. Si reperiva copia delle seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 51/1986 del 05/06/1986 riguardante la costruzione del fabbricato;
- Concessione edilizia n. 51/86 p.e. 187/86 riguardante varianti all'unità immobiliare in oggetto;
- Autorizzazione di agibilità in data 05/04/1989 n. 187/1986.

Vedi estratti pratiche edilizie reperite – allegato 9 alla presente.

In merito alle successive pratiche

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Nerviano accesso agli atti in merito alla D.I.A. menzionata nell'atto di provenienza.

Si reperiva copia delle seguenti pratiche:

- D.I.A. p.e. 146/96 del 03/10/1996 prot. 23624 riguardante la formazione di tettoia sul retro del capannone;
- D.I.A p.e. 147/96 del 03/10/1996 prot. 23625 riguardante opere interne;
- DIA n. 264/2013
- SCIA in variante alla precedente n. 84/2014

Vedi estratti pratiche edilizie reperite – allegato 9 alla presente.

Conformità edilizia:

Lo stato di fatto corrisponde sostanzialmente alle ultime pratiche edilizie presentate, ma alcune partizioni interne differiscono dai tipi edilizi depositati in comune. Per questa ragione sarà necessario presentare una SCIA o una CILA in sanatoria. **Chiaramente potranno essere sanate solo difformità conformi ai regolamenti.** Non sarà invece possibile sanare destinazioni d'uso non consone, difformi dai tipi edilizi approvati o dalle volumetrie massime consentite. Di quanto sopra si terrà conto nella valutazione economica del bene.

In merito all'agibilità

Il sottoscritto ha estratto copia dei seguenti certificato di agibilità:

- Agibilità in data 30/09/1988 (riferita all'intero fabbricato)
- Agibilità in data 05/04/1989 (riferita alla sola u.i in oggetto).



7.2 Conformità catastale

D-al confronto tra lo stato di fatto e la scheda catastale si è riscontrata una difformità a piano primo nella distribuzione dei locali.

Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare oltre alla eventuale pratica edilizia come sopra esposto, scheda catastale aggiornata. Dei costi si terrà conto nella valutazione del bene.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata 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:

8.1.1 Capannone

destinazione - CAPANNONE	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO TERRA				
Uffici-laboratori	mq.	1.118,4	100%	1.118,4
Locali tecnici	mq.	36,2	20%	7,2
Cortile	mq.	437,2	10%	43,7
PIANO PRIMO				
Uffici	mq.	104,7	100%	104,7
Area mapp. 494	mq.	280,0	0%	0,0
Area mapp. 486	mq.	120,0	0%	0,0
		1.696,5		1.274,1
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1 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 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2022 – Periferica/PERIFERIA

Capannoni industriali: prezzo min. 400€/mq prezzo max. 700€/mq



- Portale PiùPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 2del 2022
Zona: NERVIANO
Periferia – Capannoni vecchi: prezzo min. 350 €/mq max. 600 €/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano.

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

Nella valutazione del prezzo si è tenuto conto anche della tipologia della copertura in lamiera ondulata tipo "Eternit" e dei relativi costi derivanti dagli obblighi di Legge.

9.3 Valutazione:

Tutto quanto sopra premesso:

Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato, composto da ufficio, valutato come libero, si stima in: € 550.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Capannone industriale	D/8	1.274,1	€ 431,69	€ 550.000,00
			TOTALE	€ 550.000,00

Totale LOTTO UNICO € 550.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

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.



LOTTO UNICO

- Valore piena proprietà (CORPO UNICO) € 550.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 27.500,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili -€ 10.000,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili. -€ 2.500,00

€ 512.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 512.500,00
Solo per completezza. Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 384.375,00

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 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente – Immobile libero alla vendita.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

La copertura del capannone è in un materiale ondulato tipo Eternit. I proprietari degli immobili hanno obbligo di Legge di comunicare alle unità sanitarie locali i dati relativi alla presenza dei materiali al fine del censimento e della classificazione, oltre alla valutazione del rischio e tutto quanto previsto dalla normativa vigente. Rimuovere l'amianto non è sempre necessario, dipende dallo stato di conservazione, ma le pratiche di gestione sono economicamente onerose. Di quanto sopra si è tenuto conto nella valutazione economica.

Il sottoscritto _____ 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 05 aprile 2023

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale C03
- all. 3.** visure storiche catastali C03 e terreni
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** Pianta da rilievo metrico
- all. 6.** Comunicazione Agenzia delle Entrate
- all. 7.** Certificato notarile
- all. 8.** Titolo di provenienza
- all. 9.** Copie atti di fabbrica reperiti
- all. 10.** aggiornamento ispezione ipotecaria
- all. 11.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 12.** copia privacy della perizia

