

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 1190/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Stefano Boerci**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 3: box autorimessa in Baranzate (MI) Via Longarone n. 9 p. S1



INDICE SINTETICO

LOTTO 3

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Baranzate (MI) Via Longarone n. 9

Categoria: C6 [Box autorimessa]

Dati Catastali: foglio 70, particella 252, subalterno 10.

Stato occupativo

Al sopralluogo libero da persone e cose.

Contratto di locazione in essere

Non presente.

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

SI.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 14.600,00

da occupato: non ricorre



LOTTO 3

(Box ad uso autorimessa)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Baranzate (MI) - Via Longarone n. 9: box singolo ad uso autorimessa al piano terreno (piano S1 in catasto), accessibile dal cortile comune, cui compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile in ragione di 1,357 millesimi. Il box autorimessa è identificato con il numero 33.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile della società XXXXX con sede a XXXXX C.F.: XXXXX.

Eventuali comproprietari: nessuno.

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

Intestati: **XXXXX** con sede a XXXXX C.F.: XXXX – proprietà

dati identificativi: **fg. 70 part. 252 sub. 10**

dati classamento: z.c. /// – Cat. C/6 – Cl. 6 – cons. 10 mq – sup. cat. /// - rendita € 35,64

Indirizzo: Via Longarone n. 9 piano T

Dati derivanti da: - variazione territoriale del 22/05/2004 proveniente dal comune A940 (Bollate), trasferito al comune A618 (Baranzate);
- variazione del quadro tariffario dell'1/01/1992;
- variazione del 26/04/1972 convalida planimetria (n. 3357.1/1972)
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale ed all'estratto mappa: dapprima passaggio comune al mapp. 329 indi box di terzi (int. 34), cortile comune, altro box di terzi (int. 32) infine e, per chiudere, ancora passaggio comune al mapp. 329. Salvo errori e come meglio di fatto.

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 Baranzate

Fascia/zona: Periferica/Periferia - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 11*).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: capannoni produttivi.

Tipologia prevalente in zona: produttiva.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: box – autorimessa (cat. C/6).



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

Servizi offerti dalla zona in un raggio di 1 km: supermercati, agenzie bancarie, farmacie, negozi al dettaglio e bar lungo la Via Gorizia e la Via Milano, scuola primaria, Ospedale Sacco, Scuola Internazionale.

Principali collegamenti pubblici: a circa 700 m in Via Milano fermata delle linee d'autobus 560 (Arese – Milano QT8) e 566 (Bollate FN – Milano Roserio – Ospedale Sacco), a 3 km fermata di Bollate Centro FN (linee passante S1 e S3).

Collegamento alla rete autostradale: a 1,7 km uscita di "Baranzate" della tangenziale Nord – A52 (Rho- Monza).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il box è parte del corpo di fabbrica adibito ad autorimesse dell'insediamento accessibile dai civici 3-5-7-9 di Via Longarone, costituito da due corpi di fabbrica residenziali con tipologia in linea di sette piani fuori terra oltre piano seminterrato e sottotetto, un corpo di fabbrica adibito a laboratori /uffici di un piano fuori terra oltre interrato e dal corpo di fabbrica ad autorimesse con pianta a "C" oltre ad area esterna cortiliva recintata.

L'immobile con ingresso carraio dal civico 9 presenta;

- struttura portante: in muratura di laterizio;
- copertura: a falda inclinata in laterocemento con manto di copertura in guaina ardesiata;
- tamponamenti: muratura di laterizio intonacata e tinteggiata;
- accesso: da Via Longarone attraverso cancello carraio e cortile comune asfaltato;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Box singolo ad uso autorimessa al piano terreno (piano S1 in catasto) con accesso dal cortile comune, identificato con il numero 33.

All'unità immobiliare compete la quota proporzionale degli enti comuni del fabbricato nella misura di 1,357 millesimi.

Corpo A:

Autorimessa

- pareti: in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata;
- pavimentazione: in battuto di cemento;
- portone d'accesso: in lamiera di ferro verniciata; larghezza dell'ingresso pari a circa 2,05 m;
- imp. elettrico: con canaline esterne, è presente un punto luce;
- altezza dei locali: m 2,35;
- condizioni generali dell'autorimessa: insufficienti; l'autorimessa risulta inutilizzata, presenta segni di umidità nella parete a nord.

2.4 Breve descrizione della zona

Il complesso residenziale - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto d'angolo tra Via Longarone e Via Erto in zona periferica ovest del Comune di Baranzate al confine con il territorio dei Comuni di Novate Milanese e di Milano, in prossimità dell'insediamento dell'Ospedale Sacco. La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie attraverso Via Milano che collega all'ingresso della Tangenziale Nord e allo svincolo autostradale di Viale Certosa, verso Milano ed è discretamente servita dai mezzi



pubblici di superficie. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali condominiali edificati negli anni '50/'60 del secolo scorso e da insediamenti produttivi. Il complesso immobiliare in parola, costruito dalle società XXXXX, XXXXX e XXXXX, comprende sette edifici multipiano edificati su tre lotti di terreno lungo le Via Asiago, Via Erto e Via Longarone, integrati da due corpi di fabbrica a destinazione commerciale/produttiva in fregio a Via Erto. In prossimità del complesso trova ubicazione un centro sportivo (Tennis Club Jolly Milano), un'ampia area a parcheggio con accesso da Via Asiago, un'altra area a parcheggio d'angolo tra Via Asiago e Via Longarone, la scuola primaria "Gianni Rodari", il polo scolastico della Scuola Internazionale di Milano ed appezzamenti di terreni agricoli.

2.5 Certificazioni energetiche:

Unità immobiliare priva di riscaldamento, non soggetta a certificazione energetica.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non recuperata quella dell'impianto elettrico, unico impianto interno al box.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO (all. 5)

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato l'11 febbraio 2025, è stato possibile accedere all'auto-rimessa, alla presenza del Custode nominato, con l'ausilio di un fabbro che ha forzato la serratura.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risulta un contratto di locazione in essere per il bene oggetto di procedura ed avente la società esecutata quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate (all. 5).

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1 Attuali proprietari

XXXX per la piena proprietà dal 23/01/1991 (ante ventennio) ad oggi.

In forza di scrittura privata in autentica di firme Dott. Massimo Mezzanotte Notaio in Milano in data 23/01/1991 rep. nn. 81944/6764, registrato a Milano – Atti Pubblici il 28/01/1991 al n. 01030 Serie 1/A e trascritto a Milano 2^ in data 28/01/1991 ai nn. 12009/9933. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

A/c della società XXXXX e XXXXX.

Nota: con quest'atto viene integrato l'atto di fusione in data 22/12/1989 rep. n. 70703/5967 a rogito Notaio Massimo Mezzanotte (registrato a Milano il 27/12/1989 al n. 22919 serie 1A e trascritto a Milano 2^ il 30/01/1990 ai nn. 10942/8870) per quanto concerne la descrizione ed identificazione degli immobili di proprietà delle società incorporate XXXXX e XXXXX e, e, al punto F-4), viene elencata, tra le unità comprese nell'immobile in Comune di Bollate (ora Baranzate), Via Longarone n. 7, nel corpo esterno al civico 9, il box ad uso autorimessa, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 70 mappale 252 subalterno 10.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dal certificato ipotecario in atti, implementato dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo della società debitrice (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) alla data del 18/04/2025 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**

Nessuno.

Eventuali note: ///.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta il **17/03/2021** ai nn. 36040/6001 derivante da decreto ingiuntivo rep. n. 3825 emesso dal Tribunale di Monza in data 30/04/2018;

a favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX;

contro XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX.

Importo ipoteca € 100.000,00 di cui € 55.532,21 di capitale; eventuale durata del vincolo: ///.

Grava sulla quota di 1/1 della piena proprietà di più beni tra cui l'unità in Baranzate (MI) - Via Longarone n. 9, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 70 mapp. 252 sub. 10.

Ipoteca giudiziale iscritta il **17/03/2021** ai nn. 36041/6002 derivante da decreto ingiuntivo rep. n. 3825 emesso dal Tribunale di Monza in data 30/04/2018;

a favore di XXXXX con sede in XXXXXX C.F.: XXXX;

contro XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX.

Importo ipoteca € 5.000.000,00 di cui € 4.178.165,07 di capitale; eventuale durata del vincolo: ///.

Grava sulla quota di 1/1 della piena proprietà di più beni tra cui l'unità in Baranzate (MI) - Via Longarone n. 9, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 70 mapp. 252 sub. 10.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 12/11/2024 rep. n. 26007 trascritto a Milano 2^ il **27/11/2024** ai nn. 158778/112154 contro XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX.

Pignoramento trascritto su più beni tra cui l'unità in Baranzate (MI) - Via Longarone n. 9, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 70 mapp. 252 sub. 10, fino alla concorrenza di € 4.443.141,77 oltre accessori ed interessi di mora,

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.



6 CONDOMINIO (all. 10)

L'immobile è amministrato dalla società XXXXX con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono. Condominio relativo agli edifici edificati sui mappali 252-264-265-266 e 267.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 1,357.

Millesimi ascensore: ///.

Numero di riferimento del box sul riparto preventivo gestione ordinaria 2024/2025: n. 144.

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate. Da comunicazione dell'Amministratore dello stabile del 14/04/2025 risulta quanto segue.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 124,00.

Spese condominiali non pagate per la gestione 2024: € 287,00 (conguaglio al 20/04/2025).

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non comunicate.

Cause in corso: non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate dall'amministratore e non rilevate in sede di sopralluogo.

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 risultano.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare pignorata è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano terreno accessibile dalla strada attraverso il cortile comune.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)

La costruzione del complesso immobiliare è anteriore l'1/09/1967 (1964).

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Baranzate in "Aree residenziali B1" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Baranzate:

Il fabbricato di cui è parte l'unità pignorata è stato edificato in forza di:

- Autorizzazione Edilizia n. 178/64 rilasciata in data 1/07/1964 per la costruzione di box per auto.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'autorimessa risultava conforme con quanto rappresentato sul disegno di progetto allegato all'A.E. n. 178/64.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'autorimessa risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata il 26/04/1972 (ultima scheda agli atti).

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata sulla base della planimetria catastale, verificata con alcune misurazioni effettuate in sede di sopralluogo. La superficie espressa è 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 Raggiagliata
autorimessa	mq	13,00	100%	13,00
TOTALE	mq			13,00

9 STIMA (all. 11)

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture interne, dello stato manutentivo per come si è presentato il bene 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 del bene.

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)

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Baranzate

Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA – D1

- valore mercato prezzo min. 700,00 (Euro/mq) / prezzo max. 1.100,00 (Euro/mq) per box (Cat. C/6) in normale stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: dalla verifica effettuata sul portale dell'Agenzia delle Entrate, sezione "OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati", per il periodo da novembre 2023 a novembre 2024, in un raggio di 500 metri dall'unità da valutare, risultano registrate quindici compravendite di box autorimesse che portano ad un prezzo unitario medio pari a 956,00 €/mq circa con prezzi unitari che variano da 625,00 €/mq a 1.833,00 €/mq. Si rimanda alla tabella inserita nell'allegato 11 per la verifica.

Nella stima del valore unitario da attribuire al bene la sottoscritta ha utilizzato come comparabili tre offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it. Tali offerte sono state opportunamente decurtate del 10% considerando attendibile, in una trattativa di compravendita per autorimesse nella provincia di Milano, un tale margine di sconto tra l'offerta proposta ed il prezzo finale concordato tra le parti. Nella valutazione, comparate le caratteristiche dei comparabili a quelle del bene da valutare in funzione dello stato conservativo, del piano di ubicazione e della larghezza dell'ingresso del box, si è stimato un valore unitario da attribuire al bene pignorato pari a 1.200,00 €/mq. Nell'allegato 11 si allegano le offerte usate come comparabili e la tabella di valutazione.



9.3 Valutazione LOTTO 003

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box - autorimessa	C/6	13,00	€ 1.200,00	€ 15.600,00
				€ 15.600,00

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

- **VALORE LOTTO 003** € 15.600,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 780,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita è (€ 124,00 x 2) -€ 248,00

Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni LIBERO € 14.572,00
arrotondato € 14.600,00

Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni Libero : € 14.600,00

Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni Occupato - non ricorre.

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 DI DIVISIBILITA'

Non necessita, viene venduta la piena proprietà del bene.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà farsi parte attiva per acquisire dall'amministratore del condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'unità immobiliare per eventuali spese condominiali insolute.

La sottoscritta XXXXX dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e alla società debitrice a mezzo PEC.

Quanto sopra la sottoscritta 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: 28/04/2025

l'Esperta Nominata

XXXXX



ALLEGATI

- 1) **Planimetria catastale**
 - planimetria catastale del bene pignorato presentata in data 26/04/1972
- 2) **Titolo di provenienza:**
 - atto integrativo rep. n. 81944/6764 del 23/01/1991 a rogito Dott. Massimo Mezzanotte Notaio in Milano.
- 3) **Fotografie sopralluoghi:**
 - n. 7 fotografie relative al sopralluogo dell'11/02/2025.
- 4) **Documenti regolarità edilizia e urbanistica:**
 - Autorizzazione Edilizia n. 178/64 rilasciata in data 1/07/1964 per costruire box per auto con stralcio della tavola di progetto;
 - estratto PGT del Comune di Baranzate.
- 5) **Documenti per verifica locazione:**
 - lettera dell'Agenzia delle Entrate Direzione Regionale Lombardia in data 15/01/2025, n. 5923_2025_981.
- 6) **Perizia privacy.**
- 7) **Documenti catastali:**
 - visura storica del bene pignorato dell'8/01/2025 in Comune di Baranzate dal 22/05/2004;
 - visura storica del bene pignorato dell'8/01/2025 in Comune di Bollate fino al 22/05/2004;
 - estratto mappa del fg. 70 mapp. 252 al Catasto terreni.
- 8) **Ispezioni ipotecarie:**
 - ispezione telematica per trascrizioni ed iscrizioni sull'unità immobiliare pignorata dal 27/08/1996 al 18/04/2025;
 - nota di iscrizione del 17/03/2021 ai nn. 36040/6001;
 - domanda di annotazione del 22/06/2023 ai nn. 86236/11254;
 - nota di iscrizione del 17/03/2021 ai nn. 36041/6002;
 - nota di iscrizione del 6/04/2022 ai nn. 47110/8956 (ipoteca collegata all'iscrizione n. 3640 ma iscritta su altri beni non pignorati con la presente procedura esecutiva);
 - nota di iscrizione del 6/04/2022 ai nn. 47111/8957 (ipoteca collegata all'iscrizione n. 3641 ma iscritta su altri beni non pignorati con la presente procedura esecutiva);
 - ispezione telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo della società debitrice dal 27/08/1996 al 27/04/2025 con restrizione sul bene.
- 9) **Cartografia.**
 - n. 2 stralci cartografici;
 - stralcio ortofoto con sovrapposizione estratto catastale;
 - mappa dei civici;
 - n. 2 ortofoto.
- 10) **Documenti condominio:**
 - istanze presentate via e-mail all'Amministratore del Condominio in data 26/02/2025, 11/04/2025 e 14/04/2025;
 - risposta dell'Amministratore in data 14/04/2025 con allegati: regolamento di condominio, tabella millesimi, ultimo verbale di assemblea del 19/03/2024, tabulato preventivo gestione ordinaria 2025/2025.



11) Documenti per valutazione:

- stralcio della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona D1 del Comune di Baranzate comprendente Via Longarone, per il 2° semestre 2024;
- tabella con il dettaglio dei dati delle compravendite registrate nella Banca dati OMI "Consultazione valori immobiliari dichiarati" da novembre 2023 a novembre 2024 in un raggio di 500 metri dall'unità pignorata;
- n. 3 comparabili (offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it) utilizzate per la valutazione;
- tabella con l'analisi dei prezzi marginali per la determinazione del prezzo unitario.

