

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:  
**OMISSIS**

contro:  
**OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS**

N° Gen. Rep. **35/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c. 09/10/2018 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 – Esercizio**  
**commerciale (Ristorante) -**

**Esperto alla stima:** Arch. Walter Scaramuzza  
**Codice fiscale:** OMISSIS  
**Partita IVA:** OMISSIS  
**Studio in:** OMISSIS  
**Telefono:** OMISSIS  
**Fax:** OMISSIS  
**Email:** OMISSIS  
**Pec:** OMISSIS



## UNITA' IMMOBILIARE OCCUPATA DAGLI ESECUTATI (Esercizio commerciale - Ristorante)

### INDICE:

INDICE SINTETICO	Pag. 3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	Pag. 4
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	Pag. 5
3. STATO DI POSSESSO	Pag. 5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Pag. 5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	Pag. 6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	Pag. 6
7. PRATICHE EDILIZIE	Pag. 7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO	Pag. 11

### ALLEGATI:

ALL. 1	INQUADRAMENTO URBANO
ALL. 2	VERBALE SOPRALLUOGO
ALL. 3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALL. 4	RILIEVO UNITA' IMMOBILIARE
ALL. 5	VISURA STORICA CATASTALE PER IMMOBILE
ALL. 6	PLANIMETRIA CATASTALE – Estratto di mappa
ALL. 7	UFFICIO VISURE SPORTELLO UNICO EDILIZIA COMUNE DI BAREGGIO
ALL. 8	UFFICIO ANAGRAFE COMUNE DI BAREGGIO
ALL. 9	AGENZIA DELLE ENTRATE U.T. MILANO 4
ALL. 10	CONSERVATORIA - ISPEZIONI IPOTECARIE
ALL. 11	ATTO DI COMPRAVENDITA
ALL. 12	ATTO DI PIGNORAMENTO
ALL. 13	AVVISO AI CREDITORI ISCRITTI
ALL. 14	CERTIFICATO NOTARILE
ALL. 15	VALUTAZIONE BENI O.M.I. – BORSINOIMMOBILIARE.IT
ALL. 16	DESCRIZIONE DEL BENE



## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** via Brughiera 18 – Bareggio - Milano – 20010  
**Lotto:** 1 – Esercizio commerciale (Ristorante)  
**Corpo:** Esercizio commerciale (Ristorante)  
**Categoria:** Negozi e botteghe [C1]  
**Dati Catastali:** foglio 1, particella 188, subalterno 701 (ex fg. 1, part. 188-189, sub. 2)

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Brughiera 18 – Bareggio – Milano - 20010  
**Lotto:** 1 – Esercizio commerciale (Ristorante)  
**Corpo:** Esercizio commerciale (Ristorante)  
**Possesso:** Occupato dai debitori

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Brughiera 18 – Bareggio – Milano - 20010  
**Lotto:** 1 – Esercizio commerciale (Ristorante)  
**Corpo:** Esercizio commerciale (Ristorante)  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Brughiera 18 – Bareggio – Milano - 20010  
**Lotto:** 1 – Esercizio commerciale (Ristorante)  
**Corpo:** Esercizio commerciale (Ristorante)  
**Creditori Iscritti:** OMISSIS  
OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Bene:** via Brughiera 18 – Bareggio – Milano - 20010  
**Lotto:** 1 – Esercizio commerciale (Ristorante)  
**Corpo:** Esercizio commerciale (Ristorante)  
Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** via Brughiera 18 – Bareggio – Milano - 20010  
**Lotto:** 1 – Esercizio commerciale (Ristorante)  
**Corpo:** Esercizio commerciale (Ristorante)  
**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Brughiera 18 – Bareggio – Milano - 20010  
**Lotto:** 1 – Esercizio commerciale (Ristorante)  
**Corpo:** Esercizio commerciale (Ristorante)  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** via Brughiera 18 – Bareggio – Milano - 20010  
**Lotto:** 1 – Esercizio commerciale (Ristorante)  
**Prezzo da libero:** € 136.900,00  
**Prezzo da occupato:** € 109.520,00



Beni in **Bareggio (Milano)**  
via Brughiera 18

## **Lotto: 1 – Esercizio commerciale (Ristorante)**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Esercizio commerciale (Ristorante).**

**Negozi e botteghe [C1] sito in via Brughiera 18**

**Quota e tipologia del diritto**

**4/6 di OMISSIS**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**1/6 di OMISSIS**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**1/6 di OMISSIS**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**RISTORANTE – Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **OMISSIS**, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 4/6; **OMISSIS**, nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 1/6; **OMISSIS**, nato OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 1/6; **foglio 1, particella 188, subalterno 701** (ex foglio 1, particelle 188-189, subalterno 2), indirizzo via Brughiera 18, piano T, comune Bareggio, categoria C/1, classe 3, consistenza 91, superficie 116, rendita € 1.785,91

Derivante da: Variazione del 16/05/2017 protocollo n. MI0232403 in atti dal 16/05/2017 aggiornamento planimetrico (n. 72942.1/2017) – Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie – Variazione toponomastica del 01/09/2011 protocollo n. MI088293 in atti dal 01/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 520640.1/2011) – Variazione del 24/03/2003 protocollo n. 329884 in atti dal 24/03/2003 variazione per modifica identificativo (n. 1819.1/2003) – Variazione del 31/01/1996 in atti dal 31/01/1996 ampliamento e diversa distribuzione spazi (n. 150685.1/1996).

Confini:

ad est e a sud cortile, ad ovest via Brughiera, a nord mappale 190.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità rispetto alla scheda catastale presentata al Catasto Edilizio Urbano numero MI0130987 in data 31/01/1996 per ampliamento dei servizi igienici e creazione di un'apertura. (cfr. all. 3-4)

Regolarizzabile mediante: Variazione scheda catastale e relativo Docfa

Variazione planimetrica e relativo Docfa: € 350,00

Tributi speciali catastali 886T per nuovo Docfa: € 50,00

Oneri totali: **€ 400,00**



## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) (cfr. all. 1):

Bene immobiliare composto da un ristorante di 5 vani, tre sale, una cucina e una dispensa, e due servizi igienici con relativo antibagno, situato al piano terra di un edificio di due piani fuori terra situato a nord di Bareggio.

**Caratteristiche zona:** periferica, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale ma con presenza anche di industrie.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con sufficiente dotazione di parcheggi.  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Allevamento e pensione animali di Cascina Croce, Chiesa di Santa Maria alla Brughiera, B&B Le Camelie, Supermercato, Agriturismo il Fontanile

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/industriale

**Centri limitrofi:** Cornaredo, Sedriano, Vittuone, Settimo Milanese.

**Attrazioni paesaggistiche:** -

**Attrazioni storiche:** -

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus linea 433 Cascina Brughiera (Bareggio – Milano Bisceglie) distante 300 m.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati (cfr. all. 2)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria annotata** a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS – OMISSIS**;  
Derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo totale € OMISSIS; Importo capitale € OMISSIS; Notaio OMISSIS in data 25/09/2001 ai nn. 6817, trascritto a Pavia in data 13/10/2001 ai nn. 15924/3620.

- **Ipoteca legale annotata** a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**; Derivante da: 300 A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM.602; Importo totale € OMISSIS; Importo capitale € OMISSIS; Pubblico ufficiale Esatri Esazione Tributi S.p.a. in data 08/11/2005 ai nn. 29607/68, trascritto a Pavia in data 07/12/2005 ai nn. 31261/7582.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS**; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Ufficiale giudiziario del Tribunale di Milano in data 19/12/2017 ai nn. 48649 trascritto a Pavia in data 24/01/2018 ai nn. 984/605;



4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- **Atto per causa di morte** a favore di **OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS** contro **OMISSIS**;  
Derivante da: 300 SENTENZA DI ACCERTAMENTO DI QUALITA' DI EREDE; Tribunale di Milano in data 24/07/2017 ai nn. 8253 trascritto a Pavia in data 28/09/2017 ai nn. 15684/10202;

- **Atto per causa di morte** a favore di **OMISSIS – OMISSIS – OMISSIS** contro **OMISSIS**;  
Derivante da: 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'; Tribunale di Milano in data 24/07/2017 ai nn. 8253 trascritto a Pavia in data 28/09/2017 ai nn. 15685/10203;

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non Presente.

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** -

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:** (cfr. all. 5)

**Titolare/Proprietario:** **OMISSIS**, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 1/2, **OMISSIS**, nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 1/2, **proprietari ante ventennio** al **21/01/1993**. In forza di atto di assegnazione.

**Titolari/Proprietari:** **OMISSIS**, nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 1/2, **OMISSIS**, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 1/2, dal **21/01/1993** al **24/07/2017**. In forza di atto di compravendita – a rogito di Notaio OMISSIS, in data 21/01/1993, ai n. 107270, trascritto a Pavia in data 12/02/1993 n. 1517/1188.

**Titolari/Proprietari:** **OMISSIS**, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 4/6, **OMISSIS**, nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 1/6, **OMISSIS**, nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 1/6 dal **24/07/2017** a **attuali proprietari**. In forza di atto di accettazione tacita di eredità – Tribunale di Milano, in data 24/07/2017, ai n. 8253, trascritto a Pavia in data 28/09/2017 n. 15685/10203.



**7. PRATICHE EDILIZIE:** (cfr. all. 7)

**7.1 Conformità edilizia:**

Dall'accesso agli atti di fabbrica effettuato all'ufficio tecnico del comune di Bareggio in data 28/06/2018 è stata riscontrata la seguente documentazione afferente l'immobile in oggetto.

Numero pratica: 0116/88

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta autorizzazione edilizia per adeguamento igienico-sanitario

Presentazione in data 23/07/1988

Numero pratica: 0116/88

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia per adeguamento igienico-sanitario

Presentazione in data 22/09/1988

Numero pratica: 2061/10

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (DIA)

Presentazione in data 18/05/2010

Numero pratica: 0012080/10

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Certificazione del progetto edilizio

Presentazione in data 18/05/2010

Ciò posto, per quanto precede, **si dichiara la conformità edilizia del bene staggito.**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Negozi e botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 20 del 26/02/2008
Zona omogenea:	Tessuti urbani consolidati
Norme tecniche di attuazione:	Tessuti estensivi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Rapporto di copertura:	30 %
Altezza massima:	3 piani – 11,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.



Descrizione: **Negozi e botteghe [C1]**  
**Esercizio commerciale (Ristorante)**

Unità immobiliare ad uso ristorante, posta al piano terra di un edificio di due piani fuori terra, di cui il piano primo adibito a residenza, situata in via Brughiera 18, composta da 3 sale, una cucina, un vano dispensa e due servizi igienici con relativo antibagno.

Il ristorante, avente altezza media di 2.82 m., sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 137,65.

**Quota e tipologia del diritto:**

**4/6 di OMISSIS**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**1/6 di OMISSIS**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**1/6 di OMISSIS**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq 137,65 (cfr. all. 4)

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito anteriormente al 01/09/1967 (cfr. all. 11)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18 di via Brughiera

L'intero fabbricato è composto da 2 piani complessivi fuoriterra.

Stato di manutenzione generale: sufficienti

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è oggetto di ristrutturazione edilizia con un cantiere tuttora non ancora ultimato (cfr. all. 2 - 3).

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	- Note: non è stato possibile ottenere informazioni in merito
Solai	tipologia: <b>soffitto misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>visivamente sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>visivamente sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>visivamente sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio vetro doppio</b> protezione: <b>avvolgibili</b> materiale protezione: <b>metallo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	<b>Attualmente assenti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>dato non riscontrabile</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>





Plafoni	materiale: <b>intonacati</b> condizioni: <b>sufficienti</b> .
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>ceramica monocottura</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dato non disponibile</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dato non disponibile</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>dato non riscontrabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dato non disponibile</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dato non disponibile</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dato non disponibile</b>
Termico	<b>Attualmente non in funzione e privo di diffusori e di caldaia</b>



### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico SI

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento SI

Tipologia di impianto Attualmente non in funzione e privo di caldaia e diffusori

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione NO

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensore NO

#### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi NO

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel computo della superficie commerciale si sono calcolati come coefficienti: il 100% dei muri esterni e dei muri interni; il 50% dei muri interni confinanti con parti comuni e proprietà di terzi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff. (secondo Codice delle Valutazioni Immobiliari)	Superficie equivalente
Commerciale	sup lorda di pavimento	137,65	1,00	137,65
		<b>137,65</b>		<b>137,65</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio (cfr. all. 15)

Periodo: 2° - 2017

Zona: Periferica/Via Magenta – Via Novara/Bareggio

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): **1.150,00**

Valore di mercato max (€/mq): **1.350,00**



### Criteria estimativi BorsinoImmobiliare.it

Destinazione d'uso: Negozi

### Valori relativi a BorsinoImmobiliare.it (cfr. all. 15)

Periodo: settembre 2018

Zona: Monozonale/Bareggio

Tipo di destinazione: Locali e Negozi

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: in buono stato

Valore di mercato 2° fascia (€/mq): **1.261,00**

Valore di mercato fascia media (€/mq): **1.441,00**

Valore di mercato 1° fascia (€/mq): **1.621,00**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima si è basato su due indicatori correntemente assunti dall'Agenzia delle Entrate nella determinazione della stima degli immobili.

Essi sono:

**Analisi telematica** dei valori riferiti ad unità immobiliari con caratteristiche simili a quella in esame, facendo riferimento ai primari operatori presenti in rete, ed infine ai valori espressi **dall'osservatorio del Mercato Immobiliare** a cura dell'Agenzia del Territorio. Sono stati inoltre utilizzati i valori forniti da **BorsinoImmobiliare.it** al fine di ottenere quotazioni relative a settembre 2018.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dell'ispezione e del rilievo eseguito, in riferimento al quesito formulato dal G.E., si evidenzia che:

- la valutazione dell'intera quota di pignoramento qui descritta è disponibile nel caso di vendita o assegnazione a terzi, essendo senza vincolo di affittanza in corso;
- il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto a "valore di mercato" che prevede la moltiplicazione della superficie lorda commerciale come in precedenza determinata per i prezzi medi unitari espressi dal mercato immobiliare in zona

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO;

Uffici del registro di MILANO;

Ufficio tecnico di BAREGGIO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Milano, Osservatorio del mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2017.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): **€ 1.150,00** valore minimo e **€ 1.350,00** valore massimo – BorsinoImmobiliare.it: parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): **€ 1.261,00** 2° fascia, **€ 1.441,00** fascia media e **€ 1.621,00** 1° fascia.

Considerati tuttavia i lavori di ristrutturazione edilizia non ancora conclusi, in particolare data la mancanza di dotazioni impiantistiche e sanitarie, e la posizione periferica del bene staggito viene applicata una riduzione del 20% alla valutazione media ponderale dei due indicatori commerciali, da cui ne scaturisce una stima di **€ 1.050,00** al mq.

Altre fonti di informazione: Analisi telematica dei valori riferiti ad unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quella in esame.



### 8.3 Valutazione corpi:

#### Ristorante. Negozi e Botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Esercizio commerciale (Ristorante)	137,65	€ 1.050,00	€ 144.532,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 144.532,50
Valore corpo			€ 144.532,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 144.532,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 144.532,50

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Esercizio commerciale (Ristorante)	Negozi e Botteghe [C1]	137,65	€ 144.532,50	<b>OMISSIS</b> € 96.355,00
				<b>OMISSIS</b> € 24.088,75
				<b>OMISSIS</b> € 24.088,75

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 7.226,63
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 400,00
Costi relativi alle spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 0,00

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 136.905,87
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" per arrotondamento:	€ 109.520,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" per arrotondamento:	€ 136.900,00

Data:  
06-09-2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Walter Scaramuzza**

