



**TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**N° 1840/2013**



**PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO VIALE FULVIO TESTI n. 68/70 - Milano -**

**DEBITORE:**

**GIUDICE:**

**dott. sa IDAMARIA CHIEFFO**  
**udienza 07/06/2018 ore 12,30**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**  
**del 05/05/2018**

**ASTAlegale.net**

creata con Tribù Office 6

**TECNICO INCARICATO:**  
**arch. CRISTINA BERNO**

**CF: BRNCST65R66F205M**

**con studio in MILANO (MI) Piazza della Repubblica, 27**  
**telefono: 0266987957 fax: 0266987957**

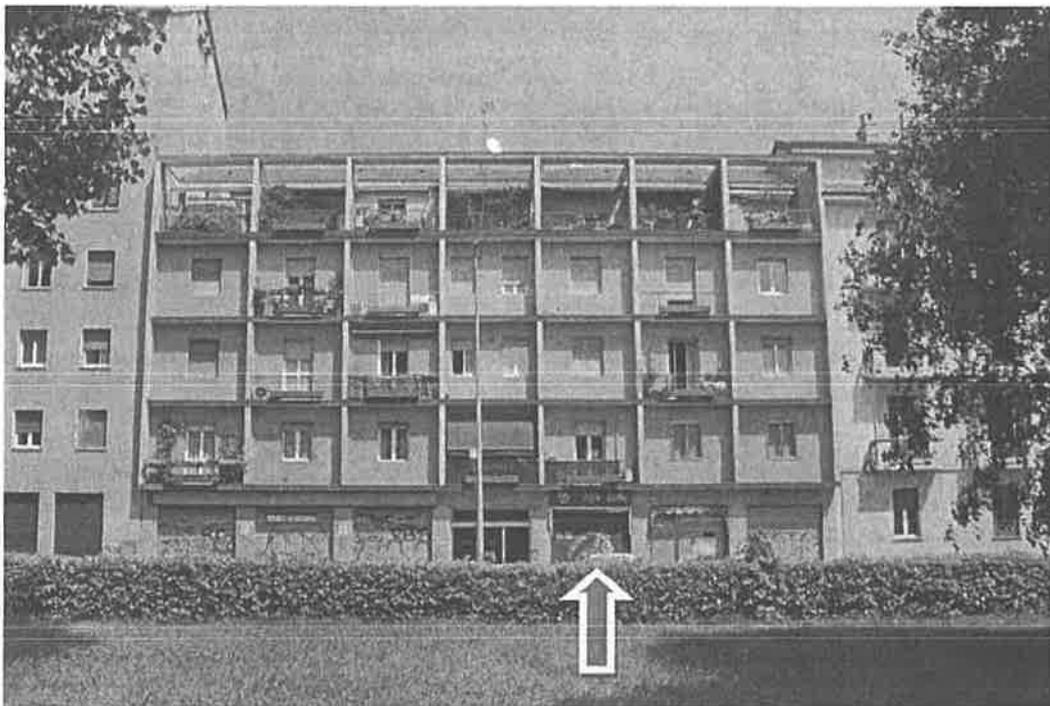
**email: [arch.cristinaberno@gmail.com](mailto:arch.cristinaberno@gmail.com) PEC: [berno.6279@oamilano.it](mailto:berno.6279@oamilano.it)**

tecnico incaricato: arch. CRISTINA BERNO  
Pagina 1 di 18



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO --  
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI n. 1840/2013

## LOTTO 1



L'unità immobiliare oggetto del presente Pignoramento, è un negozio con una vetrina verso strada. Nello specifico è il primo negozio a destra dell'ingresso condominiale. Il fabbricato è costituito dal piano terra oltre a 4 piani soprastanti ed un piano interrato.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio al piano terra sito in Milano Via Popolonia n° 4, della superficie commerciale di **32,00 mq** (altezza locali m 3,75 circa) per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà

Negozio al piano terra con vano cantina al piano interrato.

Il negozio (l'ultimo ed il penultimo inquilino l'hanno utilizzato per esercitare l'attività di tautatori) è costituito da:

- zona ingresso con altezza differenziata (h min cm 229 ha max cm 316),
- superficie "vendita" (utilizzata per la zona operativa/sala tautaggi) (h cm 375),
- disimpegno con porzione adibita a ripostiglio in quota (h min 215 h max 375),
- servizio igienico con finestra (h cm 250).

Identificazione catastale:

- foglio **138**, particella **70**, sub. **3** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 22 mq, consistenza catastale mq 32, rendita € 1.018,04,



indirizzo catastale: Via Populonia n.4 - Milano, piano: T-S1  
intestato a:

proprietà 1/1  
derivante da COMPRAVENDITA Notaio Stefano Rampolla rep. 21 racc. 5  
del 04/10/1999.  
Coerenze negozio  
da Nord in senso orario: - cortile (enti comuni),  
- altra unità immobiliare (negozi),  
- via Populonia,  
- androne e vano scala (enti comuni).  
Coerenze cantina: - corridoio (enti comuni),  
- alta cantina (proprietà di terzi),  
- via Populonia,  
- alta cantina (proprietà di terzi).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principale:	31,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessorio:	1,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva	<b>32,00 m<sup>2</sup></b>

Prezzo di vendita dell'immobile - LOTTO 1 –  
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (€ 38.000,00 – spese cond. non pagate € 5.072,49): € 32.927,51

Prezzo di vendita giudiziaria dell'immobile - **LOTTO 1** - nello stato  
di fatto e di diritto in cui si trova – nello **stato di "libero"** – € **33.000,00**  
€ 40.000,00 – 5% (€ 2.000,00) - spese condominiali ultimi 2 anni (€ 5.072,49) : arrotondato

Prezzo di vendita giudiziaria dell'immobile – **LOTTO 1** –  
nello stato di **"occupato"** (è stata applicata la riduzione del 25%) € **24.750,00**

**Data della valutazione:** 05/05/2018.



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, eseguito con SIVAG il 4 Maggio 2018 venerdì, l'unità immobiliare risulta libera da persone, vi sono solo alcuni arredi (visibili nelle foto allegate).

Da un riscontro dell'Agenzia delle Entrate, risulta registrato un contratto di locazione

Locatore:

Conduttore:

Stipulato il 15/11/2012 Registrato a Milano, Ufficio UT MILANO 2, il 19/11/2012 al n° 10206 serie 3, >>alla data del 30/4/2018 non risulta alcuna risoluzione dello stesso.

Durata: 6 anni + 6 anni quindi da 15/11/2012 a 14/11/2018 rinnovabile per pari tempo,

Canone: € 5.650,00 + circa € 1.000,00 di spese (da aggiornare con il conguaglio).

### 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: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

come da certificato ipotecario del 04/09/2013 e da ispezione ipotecaria del 04/05/2018,

- **ipoteca giudiziale attiva**

del 18/11/2011 n. 256/2011

IScritta il **23/11/2011** a Milano I ai nn. **70581/13019**,

a favore di: Condominio di Via Popolonia n. 4 – Milano -,

C.F. 95507020154

- avv. Lobbuono Domenico Fabrizio -

contro:

derivante da Decreto ingiuntivo

Importo ipoteca: € 3.520,00

Importo capitale: € 2.818,51 oltre interessi e spese

- **ipoteca legale cancellata**

del 16/05/2007 n. 10077/68

IScritta il **28/05/2007** a Milano I ai nn. **38894/9591**,

a favore di: ESATRI ESAZIONE TRIBUTI s.p.a.

contro:

derivante da Atto amministrativo a norma art 77 D.P.R. 29/9/1973 N. 602

Importo ipoteca: € 13.470,98

Importo capitale: € 6.735,49

>>cancellazione totale come da annotazione del 08/01/2008 n.1177/185 .



• **ipoteca volontaria attiva**,  
stipulata il 04/10/1999 a firma di dr. Stefano Rampolla rep. 22, racc. 6,  
**IScritta il 08/10/1999 a Milano 2 ai nn. 50425/14375**,  
a favore BANCO AMBROSIANO VENETO s.p.a. C.F. 02204810234  
contro

derivante da: concessione a garanzia di mutuo ai sensi dell'art. 38 D.L. 1/91993 n. 385  
Importo ipoteca: Lire 114.000.000  
importo capitale: Lire 76.000.000  
Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento;*

**Pignoramento**,  
del 07/05/2013 a firma di Tribunale ai n. 8744,  
**TRascritto il 06/06/2013 a Milano 1 ai nn. 28842/21268**,  
a favore di : "Condominio di Viale Fulvio Testi n. 68/70" Milano  
C.F. 95640300158 amministratore pro-tempore rag. Carlo Moritz,  
contro:

derivante da ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Milano - Atto esecutivo cautelare -  
del 07/05/2013 n. 8744.  
Precetto di € 17.876,97 oltre agli interessi ed alle spese.

Nota:

il creditore procedente, in data 23/2/2015, in considerazione delle trattative  
stragiudiziali, ha rinunciato all'esecuzione.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa	€	1.021,28
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora totalmente scadute: - sostituzione caldaia - spesa ripartita in 60 rate dal 01/05/2016 al 31/12/2021		€	1.048,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	solo spese ordinarie	€	5.072,49
Spese condominiali non pagate, dall'esecutata, negli ultimi due anni		- €	5.072,49

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà acquisire direttamente le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati delle spese condominiali insolte, a carico dell'immobile, relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di Trasferimento, nonché eventuali importi a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

Millesimi condominiali:

**20,90/1000**  
millesimi di proprietà



## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Come da certificazione ipotecaria del 04/09/2013  
e da ispezioni ipotecarie di verifica del 04/05/2018.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO dal 04/10/1999:**

Signora

- proprietà dell'intero -1/1 -  
in forza di atto di compravendita,  
atto stipulato il 04/10/1999 a firma di notaio dr. Stefano Rampolla rep. 21/racc. 5,  
**TRascritto il 08/10/1999 a Milano 1 ai nn. 50424/33584,**  
il negozio è stato acquistato, dall'attuale proprietaria, il 4 Ottobre 1999,  
prezzo Lire 61.000.000 (sessantunomilioni Lire).

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI**

**da ante ventennio - dal 01/02/1979 - fino al 4/10/1999:**  
s.p.a.

in forza di atto di compravendita,  
atto stipulato il 01/02/1979 a firma del notaio dr. Enrico Lainati rep. 3187  
Registrato a Milano 1 il 13/02/1979 n. 10598 A/2,  
**TRascritto il 16/02/1979 a Milano 1 ai nn. 6884/6163.**

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile del quale è parte il negozio oggetto della presente stima,  
è stato edificato in base ai seguenti titoli edilizi per l'esecuzione dei lavori edili:

- **LICENZA PER LE OPERE EDILIZIE N° 169 del 23/01/1953** - Atti 217914/46761 - 1952  
- progetto iniziale di edificazione - richiedente
- **LICENZA PER LE OPERE EDILIZIE** - Atti 87490/18468 - 1955 - **N° 1760 del 14/07/1955**  
- variante - richiedente



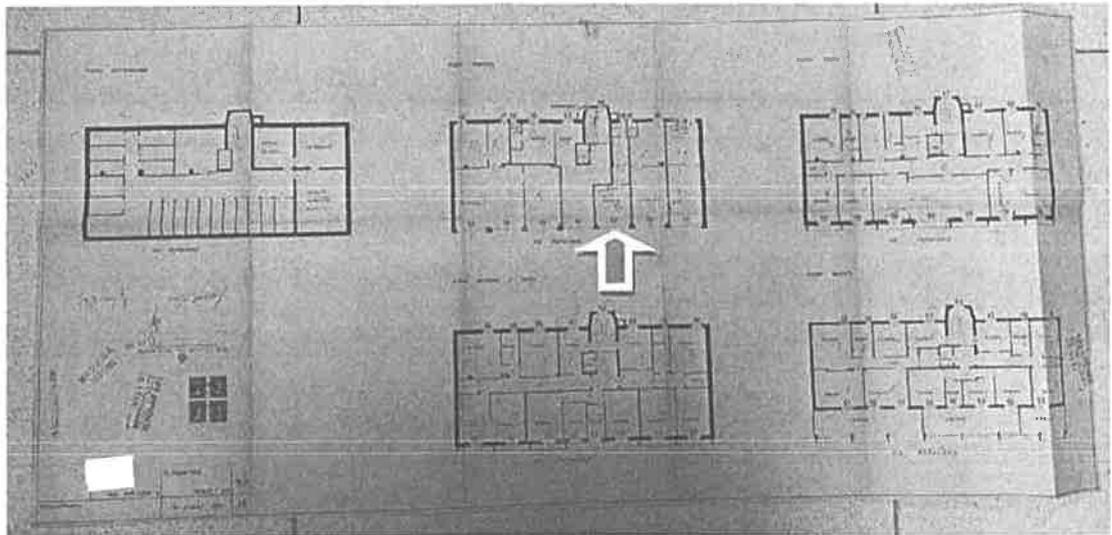
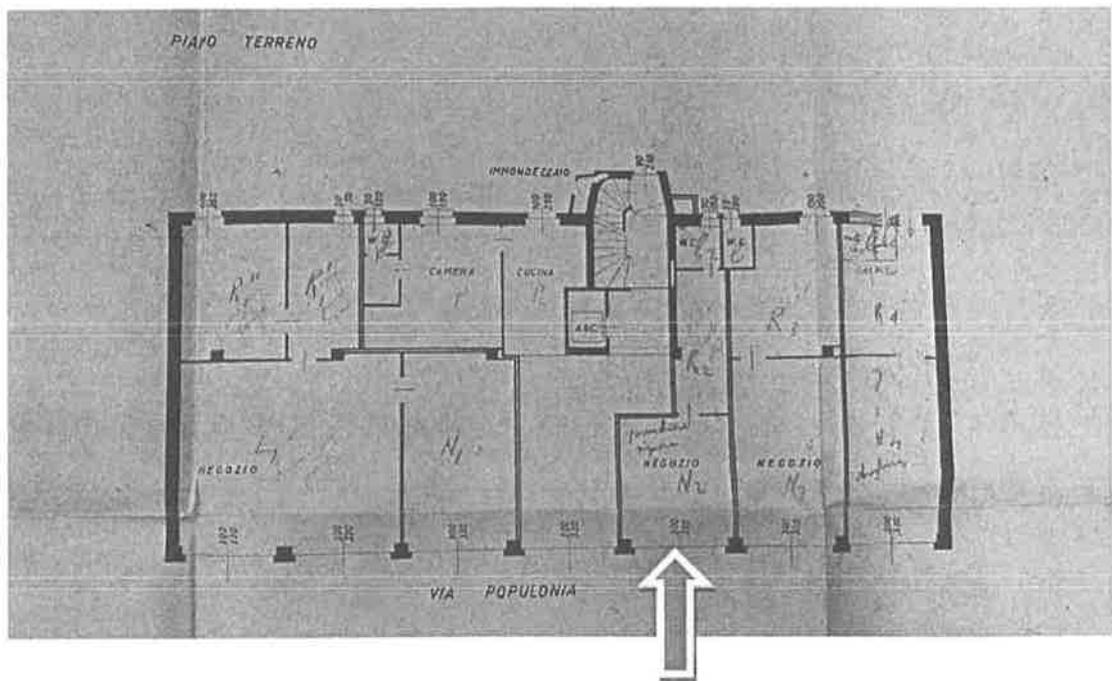


tavola del progetto edilizio 1955 > piante >>intero fabbricato <<



dettaglio piano terra della tavola del progetto edilizio 1955 >>intero fabbricato <<





## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente,

pubblicazione sul BURL n. 47 del 21/11/2012 ed in forza di Determina Dirigenziale n. 48/2014,

l'immobile è inserito nel "ADR – ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile- "

l'area su cui insiste il fabbricato è normata dall'art. 15.2 del Piano delle Regole: tessuto urbano compatto a cortina.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ: distributive della zona notte

La distribuzione interna riscontrata durante il sopralluogo è "sostanzialmente conforme" a quanto rappresentato sull'ultimo progetto del 2012.

Preciso che vi sono delle difformità in merito alle altezze degli ambienti/spazi.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**PRATICA SANATORIA**

In occasione del sopralluogo di venerdì 04/05/2018, con Sivag, confrontando gli elaborati grafici del progetto C.I.A.L. del 2012, con lo stato di fatto, ho notato delle differenze nelle altezze indicate sul progetto rispetto allo stato di fatto rilevato.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- zona ingresso ho rilevato h max cm 316 e h min cm 229, nel progetto edilizio le misure sono rispettivamente h max cm 375 ed h min cm 240; i ribassamenti hanno posizione invertita,
- zona disimpegno/antibagno ho rilevato h min cm 215, il progetto edilizio indica h min 220;
- servizio igienico ho rilevato h cm 250, nel progetto edilizio la misura dell'altezza è cm 375;

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

1. rimozione dei controsoffitti (non strutturali), in alternativa
2. presentare la pratica edilizia in sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Nel caso della rimozione dei controsoffitti € 1.000,00 circa

Nel caso della presentazione della pratica edilizia in sanatoria € 1.000,00 + sanzione (stima sanzione/oblazione € 1.000,00)

Tempi necessari per la regolarizzazione:

1. se si rimuovono i controsoffitti >> circa 10 giorni
2. se si presenta il progetto in sanatoria – Permesso a Costruire in Sanatoria >> circa 3 mesi.

Date le sopracitate difformità edilizie **non si dichiara la conformità edilizia**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**PRATICA SANATORIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità sulla scheda catastale:

- rappresentazione grafica imprecisa, per quanto concerne le altezze, sia rispetto lo stato autorizzato che rispetto allo stato di fatto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova scheda catastale previa regolarizzazione edilizia/urbanistica



(ripristino o presentazione pratica edilizia).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: presentazione scheda e pagamento diritti per la presentazione: € 600,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

In occasione del sopralluogo sono state rilevate delle difformità e quindi **non si dichiara la conformità catastale**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** ~~NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITÀ~~

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** ~~L'IMMOBILE È IDENTIFICATO CORRETTAMENTE (FOGLIO, MAPPALE E SUBALTERMO E COERENZE) MA È NECESSARIO AGGIORNARE GRAFICAMENTE IL SUO~~ per indicare correttamente le altezze degli spazi.



**Negozio** a MILANO VIA POPULONIA n° 4,  
della superficie commerciale di **32,00 mq** per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale:

- foglio **138**, particella **70**, sub. **3** (catasto fabbricati),  
zona censuaria **2**, categoria **C/1**, classe **8**, consistenza **22 mq**,  
superficie catastale **mq 32**, rendita **1.018,04 Euro**,  
indirizzo catastale: via Populonia n. 4, Milano, piano T – S1,  
intestato  
derivante da **COMPRAVENDITA** notaio Stefano Rampolla  
rep. 21 racc. 5 del 04/10/1999

Coerenze:

- da Nord in senso orario: - cortile (enti comuni),  
- altra unità immobiliare (negozi),  
- via Populonia,  
- androne e vano scala (enti comuni).

Coerenze cantina: - corridoio (enti comuni),

- alta cantina (proprietà di terzi),
- via Populonia,
- alta cantina (proprietà di terzi).

ACE/APE

consultando il sito del CENED, non risulta alcuna presentazione per l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, anche sul contratto di locazione, stipulato il 15/11/2012, non se ne fa alcuna menzione.





ingresso negozio



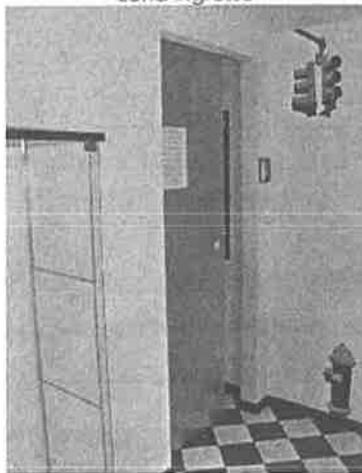
ingresso condominiale

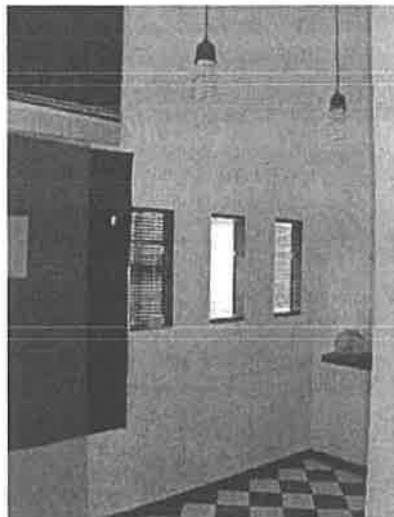


altro condominiale



zona ingresso



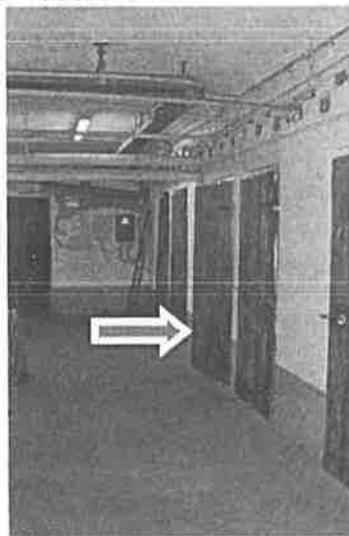




servizio igienico

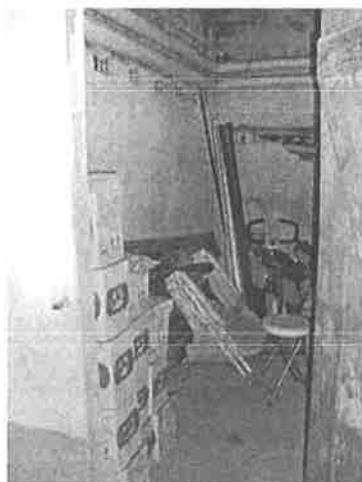


la finestra del servizio igienico con grata - vista esterna -



piano interrato





vano cantina

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona DERGANO/MACIACHINI/PZ.NIZZA  
Zona semicentrale/periferica in un'area principalmente residenziale.  
Il traffico veicolare della via Popolonia è Intenso (la via Popolonia è una delle due arterie che si immettono nella via Enrico Fermi -> Milano/Meda),  
i parcheggi sono liberi (no strisce gialle e/o blu) disponibilità discreta/sufficiente.  
Vi sono i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

negozi al dettaglio – sia nell'isolato che nelle vicinanze,  
supermercato - nelle vicinanze a qualche centinaio di metri -,  
farmacia nelle vicinanze,

#### COLLEGAMENTI

- o a circa 600 m vi è la fermata della metropolitana linea 3 – Linea Gialla – (Maciachini),
- o a circa 50 metri c'è la fermata del tram 4,
- o a 50 metri l'imbocco della strada ad alto scorrimento di collegamento con la zona Nord della città >> SP 35 - Milano/Meda,
- o a circa 3 km l'ingresso dell'autostrada A/4.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: ottimo  
esposizione: vetrina su via a elevato passaggio  
luminosità: buona  
panoramicità: buona  
impianti tecnici: buoni  
stato di manutenzione generale fabbricato: discreto  
servizi condominiali: discreti

#### DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

Il Condominio è costituito da 4 piani fuori terra ad uso principalmente abitativo oltre al piano terra adibito a negozi ed al piano interrato ad uso magazzino/vani cantina.  
Il fabbricato è stato costruito negli anni 1952/1955.  
Il condominio ha l'accesso pedonale da via Popolonia.  
Le facciate sono rivestite in intonaco.  
Il condominio è dotato dei seguenti impianti:

- elettrico,



- idrico,
- ascensore,
- riscaldamento centralizzato,
- citofonico.

Le finiture degli spazi comuni sono discrete/buone.  
Lo stato di manutenzione dello stabile è discreto.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

Negozi ad una vetrina.

L'unità è costituita da:

piano terra

- zona ingresso/attesa di circa 9 mq,
- negozio (attualmente sala tautaggi) di circa 15 mq,
- antibagno/disimpegno,
- servizio igienico di circa 2 mq,

piano interrato

- vano cantina di circa 5 mq.

Stato di manutenzione generale del negozio è buono.

Preciso che i serramenti esterni sono in buone condizioni.

pareti: tinteggiate, - in buone condizioni -,

pavimenti: in ceramica di formato quadrato (posato a scacchiera. Colori utilizzati bianco e nero), - in buone condizioni -,

infilso esterno, lato strada, in metallo, - in condizioni buone -,

infilso esterno, lato cortile, in legno, con grata esterna - in condizioni normali -,

infissi interni: a battente, in materiale ligneo, ad anta cieca, - in buone condizioni -,

la porta tra ingresso/sala attesa e la zona negozio è scorrevole esterno muro, in vetro, - in buone condizioni -,

porta d'ingresso lato strada: in metallo, - in buone condizioni -,

saracinesca: in metallo (chiusa) con movimentazione elettrica - in buone condizioni -

impianto citofonico: /

impianto elettrico: sottotraccia,

impianto idrico: sottotraccia;

impianto condizionamento: si

- per la produzione di aria calda e fredda -

con split interno ed unità esterna sulla facciata lato cortile,

servizio igienico con finestra: con il vaso, il lavabo è nell'antibagno.

altezza dei locali: cm 375 con ribassamenti di diverse altezze nei vari ambienti.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

- *Codice delle Valutazioni Immobiliari* -.

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		Indice		commerciale
negozio piano terra	31,0	X	100 %	=	31,0
vano cantina	5,0	X	20 %	=	1,0
<b>Totale:</b>	<b>36,0</b>				<b>32,0</b>

## ACCESSORI:

vano cantina ( misure interne m 340 circa x cm 140 circa) altezza cm 280.



**VALUTAZIONE:**

Le fonti di informazione consultate sono:

- la Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano n° 51 del mese di Ottobre 2017, per la zona 17 (Istria - Maciachini) riporta, per i negozi, il prezzo variabile da € 1.350,00 a € 2.200,00/mq,
- le Agenzie Immobiliari della zona - 1° Trimestre 2018 - indicano il prezzo variabile da € 1.400,00 a € 1.950,00/mq per unità immobiliari ad uso negozio nel medesimo edificio nell'edificio attiguo,
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare - 2° Semestre 2017- per la zona D36 indica, per i negozi, il prezzo variabile da € 1.300,00 a € 1.900,00/mq.

Tenuto conto di quanto sopra indicato e di quanto rilevato durante il sopralluogo, ed in particolare,

- della zona,
- dei servizi offerti dalla zona,
- della destinazione d'uso,
- del piano con vetrina verso strada >> notevole passaggio (veicoli/auto) e discreto passaggio pedonale,
- della godibilità/fruibilità degli spazi,
- delle caratteristiche e dotazioni dell'unità immobiliare,
- del sistema costruttivo,
- delle finiture interne ed esterne,
- dello stato di manutenzione buono,
- della vetustà >>ristrutturato con cura da pochi anni (2012),
- del diritto,

ritengo che il valore unitario dell'unità immobiliare sia di € 1.300,00/mq.

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 in diminuzione o in aumento.

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparative*

*Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:					
Valore negozio con vano cantina:	32,0 mq	x	€ 1,300,00	=	€ 41.600,00
	32,0 mq				€ 41.600,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 41.600,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli agglustamenti): € 41.600,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono:

- Preziario della Camera di Commercio di Milano n° 51 del mese di Ottobre 2017,
- Agenzie immobiliari della zona -1° Trimestre 2018 -,
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare zona D36 -2° Semestre 2017-.



## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

## VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza mq	cons. accessori mq	valore intero	valore diritto
A	negozio	31,0	1,0	€ 41.600,00	€ 41.600,00
	<b>Totale superficie</b>	<b>mq 32</b>		<b>€ 41.600,00</b>	<b>€ 41.600,00</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
<i>Giudizio di comoda divisibilità della quota:</i> l'unità immobiliare non è comodamente divisibile	/
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ - 1.600,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.000,00

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ - 2.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ - 5.072,49
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.927,51
Arrotondato a	<b>€ 33.000,00</b>



**Milano - Via Populonia n° 4 - piano terra -  
NEGOZIO con vano cantina  
categoria catastale C/1**

**foglio 138, mappale 70, subalterno 3**

**Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero" € 33.000,00  
prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato" € 24.750,00**

Al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato a corpo e non a misura.

**Allegati**

- ALL. A SCHEDE CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE
- ALL. B VISURA CATASTALE AMPLIATA DELL'UNITA' IMMOBILIARE
- ALL. C ESTRATTO MAPPA
- ALL. E DOCUMENTAZIONE COMUNALE/PROGETTI
- ALL. F SPESE CONDOMINIALI
- ALL. G ATTO D'ACQUISTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE
- ALL. H RISCONTRO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE IN MERITO AI CONTRATTI DI LOCAZIONE



il tecnico incaricato arch. CRISTINA BERNO

data 05/05/2018

