

Esecuzione Forzata N. 2062/2013  
CONDOMINIO SAN GIUSEPPE, VIA G. GARIBALDI 52 BOLLATE  
contro [REDACTED]

---

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE III – ESECUZIONI IMMOBILIARI

# Esecuzione Forzata

CONDOMINIO SAN GIUSEPPE, VIA G. GARIBALDI N. 52 BOLLATE  
contro [REDACTED]



N. Gen. Rep.  
**2062/2013**

Giudice: Dott. ssa Simona Caterbi

### ELABORATO PERITALE

**Tecnico Incaricato: Arch. Annalisa Carli**

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12037

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11757

C.F. CRLNLS73B50H264K – P.IVA N. 03374280968

con studio in Vanzago – Via Grazia Deledda .n.2/D

Telefono e fax 02/40707274- 02/700560266

e-mail: [annalisa.carli@gmail.com](mailto:annalisa.carli@gmail.com)

---

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi  
Perito: Arch. Annalisa Carli

1



**Bene immobile sito in Bollate  
Via Giuseppe Garibaldi n. 52  
Lotto 001**

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozi** sito in Bollate, Via G. Garibaldi, al civico, 52.

Trattasi di unità immobiliare adibita a ristorante al piano terra composta da ampio locale in parte soppalcato, con cucina, dispensa, ripostiglio e servizi igienici al piano terra, nonché due vani cantina al piano cantinato.

Il negozio sviluppa una superficie lorda di mq **195,00** circa al piano terra, di mq **68** di soppalco e di mq **34,3** circa di vani cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare sita in Comune di Bollate fa parte di un super condominio, con accesso da via G. Garibaldi civ. 52, costituito da due fabbricati con cortili di pertinenza comune. Gli immobili, con conformazione planimetrica a "C" e in linea, si sviluppano su 8 e 6 piani fuori terra, oltre ai piani seminterrati.

Identificato in Catasto come segue:

**infestazione:**

1

[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

2

(1)

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

**descrizione:**

**Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701**, Via G. Garibaldi civ. 52, Cat. C/1, Cl. 6, consistenza 156 mq, posto al piano T – S1, rendita € 4141,16.

FUSIONE del 07/07/2000 n. 106776.1/2000 in atti dal 07/07/2000.

**Coerenze del negozio in blocco unico, da nord in senso orario:**

Via Garibaldi, proprietà di terzi su due lati e cortile.

**Coerenze della prima cantina in blocco unico, da nord in senso orario:**

Cantina di terzi su due lati, corridoio d'accesso.

**Coerenze della seconda cantina in blocco unico, da nord in senso orario:**

Cantina di terzi su due lati, corridoio d'accesso e terrapieno.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

I beni oggetto della presente relazione peritale sono dislocati in Comune di Bollate nel complesso condominiale San Giuseppe in via Giuseppe Garibaldi civ. 52.

Il compendio, delimitato in parte da una recinzione e in parte dai fabbricati stessi, è costituito da due edifici indipendenti dislocati intorno a due cortili comuni. L'edificio che prospetta sulla ferrovia ha una conformazione planimetrica in linea e si eleva a 6 piani fuori terra. L'immobile con affaccio su via Garibaldi ha una conformazione planimetrica a "C" ed è costituito da unità commerciali al piano terra e da unità residenziali ai restanti piani.

Il super condominio, suddiviso in più scale, è dotato di ascensore e servizio portineria.

L'unità immobiliare oggetto di perizia, è costituita da due accessi: uno principale su via Garibaldi e uno secondario verso il cortile comune. Il suo interno è composto al piano terra da un ampio locale in parte soppalcato, con cucina, dispensa, ripostiglio e servizi igienici, con annessi due vani cantina al piano cantinato.

In generale lo stato di manutenzione e conservazione è da considerarsi discreto.



**Caratteristiche zona:** centrale in una via di traffico discretamente moderato.  
La possibilità di parcheggio risulta scarsa.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale e commerciale di vecchia costruzione.

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido (ottimo), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (buono), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficienti), supermercati (buono), farmacie (buono), municipio distante poche centinaia di metri, parco giochi (ottimo), carabinieri a qualche km, Ospedale (buono), spazi verdi Aree Agricole nell'immediato contorno abitato.  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** servizio di Pullman in superficie e treni delle ferrovie Nord di collegamento con il centro e con i comuni limitrofi.

### 3. STATO DI POSSESSO

All'atto d'accesso in data 05/12/2014 alla presenza del sottoscritto C.T.U., l'immobile risultava libero e l'esercizio di ristorante sospeso. Gli attuali proprietari [REDACTED] hanno consentito l'ingresso al negozio.

Si rende noto che per la completezza dell'indagine tecnica è stata inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Rep. Area Servizi Uff. Registri Atti Pubblici istanza per verificare se [REDACTED] a far tempo dal 20 marzo 2007 (data di acquisto dell'immobile) abbiano registrato contratti di locazione e/o abbiano dichiarato rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se tali rendite siano derivate dall'affitto della unità immobiliare pignorata.

A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria risulta che la Parte Esecutata è stata Dante Causa dei seguenti contratti di locazione:

- Contratto N. 11590 Serie 1T registrato il 05/05/2011. Contratto di affitto azienda tra i Signori [REDACTED] e la società [REDACTED] (conduttore), C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano N. 07420040961. I locatori cedono ai conduttori l'azienda con attività di ristorante sita in Bollate Via Garibaldi 52 dal giorno 1 maggio 2011 al giorno 1 maggio 2012 senza necessità di alcuna disdetta. Il canone annuale per l'affitto dell'azienda è stato pattuito per l'importo di € 24.000,00 mediante 12 canoni mensili dell'importo di € 2.000,00 mensili.
- Contratto N. 2910 Serie 3 registrato il 26/07/2011. Contratto di locazione commerciale tra i Signori [REDACTED] (locatori) e la società [REDACTED] (conduttore), C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 07420040961. I locatori cedono ai conduttori l'azienda con attività di ristorante sita in Bollate Via Garibaldi 52 dal giorno 1 luglio 2011. La locazione avrà durata 6 + 6 con la clausola che il conduttore avrà la facoltà di recedere anticipatamente il contratto ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978. Il canone annuale per l'affitto dell'azienda è stato pattuito per l'importo di € 24.000,00 mediante 12 canoni mensili dell'importo di € 2.000,00 mensili.

### 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:

**Iscrizione Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo contro i Signori [REDACTED] favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SESTO SAN GIOVANNI SOCIETA' COOPERATIVA** atto a firma del Notaio Giordano Maria (Notaio in Limbiate) in data 20/03/2007 al Rep n. 100652/5959, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. in data 11.04.2007 ai nn. 54205/13305

Importo capitale: € 200.000,00

Importo ipoteca: € 300.000,00

Importo interessi: € 100.000,00

Tasso interesse annuo: 5,5%

Riferito limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701

**Iscrizione Ipoteca giudiziale**: derivante da decreto ingiuntivo contro i Signori [REDACTED] a favore di **CONDOMINIO SAN GIUSEPPE VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 52**, Tribunale di Milano in data 02/08/2011 al Rep n. 23166/2011, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. in data 30.12.2011 ai nn. 151347/32020

Capitale: € 23.235,47

Interessi: € 4.434,53

Spese: € 1.330,00

Totale: € 38.000,00

Riferito limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701

### 4.2.2. pignoramenti:

**Pignoramento**: derivante da atto esecutivo o cautelare contro i [REDACTED] a favore di **CONDOMINIO SAN GIUSEPPE VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 52**; atto giudiziario del Tribunale di Milano n. 32612/2013 del 24.05.2013 a firma dello studio Legale Avvocato Alessandro Orsenigo; trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. in data 15.10.2013 ai nn. 92739/64075.

Riferito limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701

### 4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

## 4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

### 4.3.1. Conformità urbanistico - edilizia

L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa su due piani: terra e soppalco. Il piano terra è costituito da ampio locale, con cucina, dispensa, ripostiglio e servizi igienici; il piano soppalco è caratterizzato da un ampio spazio oltre ad un vano chiuso.

Nel corso del sopralluogo si è rilevato quanto segue: al piano terra il locale ripostiglio adiacente alla dispensa è stato demolito, mentre quest'ultima è stata ridotta di dimensioni. Il piano soppalco presenta un vano chiuso.

L'accesso agli atti presso il Comune di Bollate non ha consentito di verificare se il vano chiuso al piano soppalco esisteva già o è stato creato successivamente. Purtroppo non sono stati rinvenuti i disegni del condono presentato nell'85, all'interno della pratica compariva solo la scheda catastale attuale.

Viste comunque le modifiche apportate al piano terra, non riscontrate nella scheda catastale, l'immobile è risultato non conforme allo stato rilevato.

**In caso di alienazione si dovrà procedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile in due modi:**

1. Sarà necessario presentare al Comune di Bollate **Permesso di Costruire in Sanatoria versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio (l'art. 37 del DPR**



380/2001). Generalmente per interventi di questo tipo la sanzione ammonta a euro 516 oltre alle spese relative alla Pratica Edilizia.

2. La parete della dispensa al piano terra è stata realizzata in cartongesso e la parete del vano chiuso al piano soppalco è stata costruita in legno, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante la demolizione di queste pareti e la messa in opera del precedente ripostiglio. La spesa per questo tipo di intervento si può quantificare in euro 900 circa.

#### 4.3.2. Conformità catastale

Si segnala che l'unità immobiliare non è conforme agli strumenti catastali. Nella planimetria infatti non viene rappresentato il piano soppalco dotato di un vano chiuso, mentre al piano terra il locale dispensa è stato ridotto di dimensioni e il ripostiglio demolito.

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

Spese ordinarie annue comprensive di tutte le morosità pregresse	€ 47.624,00
Spese ordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 2.887,11
Fondo spese per la gestione straordinaria deliberata dall'Assemblea condominiale per far fronte ai debiti accumulati dal Condominio per mancato pagamento da parte dei Condomini morosi in attesa della definizione delle esecuzioni immobiliari	€ 508,00
Fondo spese riguardante le spese legali sostenute per il recupero dei crediti derivanti dall'ammanco di cassa determinato dal precedente Amministratore e per le spese legali sostenute dal precedente Amministratore e non saldate per pregressi contenziosi	€ 3.052,00
Spese totali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 51.184,00
Cause in corso: nessuna	
Atti ablativi: nessuno	

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2 proprietari dal 20/03/2007 in forza di atto di compravendita a firma Notaio Maria Giordano (notaio in Limbiate) in data 20/03/2007 N. 100651/5958 di Repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 11/04/2007 ai nn. 54204/29074.

Riferito limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701

##### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- 6.2. [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2 proprietari dal 10/06/1976 al 20/03/2007 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Renato Trabucchi (notaio in Milano) in data 10/06/1976 n. 66212 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 05/07/1976 ai nn. 28053/23451.

- 6.2.2 [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2 proprietari dal 20/03/2007 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Maria Giordano (notaio in Limbiate) in data 20/03/2007 N. 100651/5958 di Repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 11/04/2007 ai nn. 54204/29074.

Riferito limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso residenziale nel quale è inclusa l'unità immobiliare oggetto di perizia è inserito sulle tavole del P.G.T. vigente del Comune di Bollate in zona B1 (residenziale ad alta densità).



**7.1** Ai sensi, e per gli effetti di cui all'art. 40 comma 2 della Legge 28/02/1985 n. 47 e dell'articolo 46 del D.Lvo 378/01 la costruzione del fabbricato è stata realizzata in data antecedente all'1 settembre 1967 in forza di **Nulla Osta** rilasciato dal sindaco del Comune di Bollate in data **13 novembre 1959**.

Successivamente per l'immobile oggetto di perizia è stata rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria** ex art. 35 – legge 28.2.85 n. 47 per le opere abusive che sono state eseguite al suo interno.

Per le suddette opere abusive è stata versata l'oblazione di lire 200.000.

**7.2** Certificato di **abitabilità** (oggi agibilità) rilasciata dal Comune di Bollate in data 2 settembre 1962, pratica N. 309/310/311/1959.

## Descrizione unità immobiliare ad uso negozio

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **negozio** ad uso ristorante sito in Bollate, Via Giuseppe Garibaldi, al civico, 52 .

Trattasi di unità immobiliare adibita a ristorante al piano terra composto da ampio locale in parte soppalcato, con cucina, dispensa, ripostiglio e servizi igienici al piano terra, nonché due vani cantina al piano cantinato.

Da un colloquio intercorso con gli attuali proprietari è emerso che l'unità immobiliare è stata oggetto di ristrutturazione nel 2009.

Il negozio sviluppa una superficie lorda di mq **195,00** circa al piano terra, di mq **68** di soppalco e di mq **34,3** circa di vani cantina al piano interrato.

1

[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

2

[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

(1)

### descrizione:

**Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701**, Via G. Garibaldi civ. 52, Cat. C/1, Cl. 6, consistenza 156 mq, posto al piano T – S1, rendita € 4141,16.

FUSIONE del 07/07/2000 n. 106776.1/2000 in atti dal 07/07/2000.

### Coerenze del negozio in blocco unico, da nord in senso orario:

Via Garibaldi, proprietà di terzi su due lati e cortile.

### Coerenze della prima cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

Cantina di terzi su due lati, corridoio d'accesso.

### Coerenze della seconda cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

Cantina di terzi su due lati, corridoio d'accesso e terrapieno.

L'edificio è stato costruito in data antecedente all'1 settembre 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,40 m al piano terra e di 2,24 al piano soppalco.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano terra</b>					
Negozio	195,00	1	195,00	Nord	discrete
Soppalco	68,00	0,30	20,40	Nord	discrete
<b>Piano seminterrato</b>					
Cantina	13,60	0,20	2,72		sufficienti
Cantina	11,20	0,20	2,24		sufficienti
Cantina	9,50	0,20	1,90		sufficienti
<b>Totale</b>	<b>297,30</b>		<b>222,26</b>		
			<b>Arr. 222,30</b>		
<b>Totale</b>			<b>222,30 Arr.</b>		

### Caratteristiche descrittive:



- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute.  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701
- Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni semipieni.  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701
- Travi (struttura):* materiale: non conosciute.  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701
- Solai (struttura):* tipologia: prefabbricati in laterizio e CLS.  
Condizione: non verificata  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701
- Muratura (struttura):* Tipologia: portante, mattoni semipieni e divisori interni in laterizio  
Finitura esterna in mattoni a vista di cotto e intonaco plastico color crema intervallate da fasce marcapiano di colore bianco. Piano terra su strada (commerciale) e zoccolatura dei fabbricati rivolti verso l'interno rivestimenti in lastre di pietra.  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falda con manto in cotto.  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701
- Infissi interni (componente edilizia):* Negozio tipologia: porte in legno a battente  
Condizioni : discrete  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701
- Infissi esterni (componente edilizia):* Negozio tipologia: infissi in ferro con vetro semplice.  
Condizioni: sufficienti  
Protezioni esterne: avvolgibili in metallo a comando elettrico  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701.
- Plafoni(componente edilizia):* Negozio materiale: gesso e finito a stollato lo stato dei plafoni è buono.  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701.
- Pareti (interne):* Negozio materiale:  
- mattoni forati + intonaco a gesso + tinteggiatura o piastrelle in ceramica;  
- cartongesso + tinteggiatura;  
- legno + intonaco + tinteggiatura  
Lo stato delle pareti è discreto.  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701.
- Rivestimento (componente edilizia):* Negozio: cucina materiale ceramica formato 20 x 20 cm fino h 2,40 m su quattro lati; bagni materiale ceramica formato 20 x 25 cm fino ad H. 2,25 m su quattro lati; dispensa materiale ceramica formato 20 x 20 cm fino h 2,20 m su un lato. In tutto il resto del negozio le pareti sono rivestite interamente in legno e tinteggiate in idropittura.  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701.
- Pavimenti (componente edilizia):* Negozio: ceramica nei bagni, laminato sul soppalco, marmo palladiana e gres nei restanti locali.  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701.
- Portone di ingresso (componente edilizia):* Negozio tipologia: apertura in vetro nella vetrina su strada e due accessi con porta in metallo dal cortile comune.  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701.



<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: condominiale Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per le cucine condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia e a parete, tensione: 220V, condizioni: condizioni sufficienti Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: centralizzata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701.
<i>Telefonico (impianto):</i>	sottotraccia, centralino: presente, non attivo. Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: non presente condizioni: _____ Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: zona cucina, bancone bar all'ingresso e apparecchi sanitari Condizioni : discrete Certificazioni: non conosciute Bagni completi di due apparecchi (lavabo e wc) Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato con elementi radianti ad aria ed elettrici condizioni: non verificata Certificazioni: non presente Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: in legno di collegamento al soppalco con pedate, alzate e balastra in legno. Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701.
<i>Certificazione energetica:</i>	redatta in data 21.07.2011 al n. 15027 – 000374/11 di protocollo del catasto energetico Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701.
<i>Ascensore (impianto)</i>	Non presente nel ristorante, presente all'interno del condominio. Condizioni: non verificate. Certificazioni: Non presenti Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701



Condizionamento tipologia: a split  
(componente edilizia): Condizioni: discrete  
Certificazioni: non presenti  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 42, Mapp. 2, Sub. 701

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

### 8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto della localizzazione, del sistema costruttivo, della vetustà dell'immobile, della tipologia dell'edificio, della distribuzione interna degli ambienti e dell'esposizione, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo e delle condizioni igienico - sanitarie, dello stato delle parti impiantistiche, dello stato di occupazione dei locali, della situazione amministrativa e urbanistico - catastale.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ivi compresa la situazione del mercato immobiliare locale e generale nell'ambito della tipologia edilizia in oggetto.

Il valore delle unità immobiliari, soggette ad esecuzione sarà ricavato mediante il criterio di stima per "comparazione", fondato su valori unitari di mercato desunti da recenti contrattazioni, riferiti ad unità immobiliari con le stesse caratteristiche, ubicate nelle vicinanze.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 e 2;
- Ufficio Tecnico del comune di Bollate;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2013 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2013

### 8.3. Valutazioni corpi

#### Negozio

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*

Il calcolo del valore verrà effettuato sulla base delle superfici commerciali già diminuite del coefficiente di ragguaglio.

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
<b>Negozio</b>	195,00	€ 1.300,00	<b>€ 253.500,00</b>
<b>Soppalco</b>	20,40	€ 1.300,00	<b>€ 26.520,00</b>
<b>Cantine</b>	6,86	€ 1.300,00	<b>€ 8.918,00</b>
			<b>€ 288.938,00</b>
Valore corpo			€ 288.938,00
Valore complessivo intero			€ 288.938,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 288.938,00



#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Lotto 001_ A: Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-	€ 43.340,70
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-	€ 516,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	-	€ 628,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** il bene non è divisibile.

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 244.453,30**

L'esperto ritiene così esaurito l'incarico ricevuto, dichiarando di averlo assolto con l'unico scopo di servire la verità.

Vanzago 15 gennaio 2015



## INDICE DEGLI ALLEGATI

- a) Decreto di Fissazione di udienza Ex Art. 569 c.p.c.;
- b) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- c) Descrizione del lotto con identificazione catastale, coerenze e visure;
- d) Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
- e) Valore del bene, prezzo base d'asta, stato di possesso, estratto di mappa e planimetrie catastali;
- f) Pratiche Edilizie;
- g) Agenzia delle Entrate: verifica di registrazioni di contratti di locazioni;
- h) Atto di provenienza;
- i) Certificati di residenza ed Estratti di matrimonio;
- j) Attestato di Certificazione Energetica;
- k) Spese condominiali insolute;
- l) Attestazione degli invii;

