

architetto Emanuele Bianchi – via Terragni, 31 – 20148 – Milano – tel. 02.39216114 – fax 02.700550809 – cell. 347.8729579 – email [ebianchiarch@gmail.com](mailto:ebianchiarch@gmail.com)  
RGE 530/2017 - CONDOMINIO VIALE SARCA, 73 VS

## TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 523/2017 Giudice delle esecuzioni: **dott. ssa Simonetta SCIRPO**

Procedente (creditore ipotecario): **CONDOMINIO VIALE SARCA, 73**

Esecutato (debitore ipotecario): [REDACTED]

Creditori iscritti Interventuti: **al 12/10 nessuno**

Creditori iscritti non Interventuti: **Monte Paschi Siena**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 01:** corpo A sub 101 – A/4

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **27/11/2018 ad ore 12.00**

viale Sarca, 73 - Milano (MI)

Esperto alla stima: **arch. Emanuele Bianchi**  
Codice fiscale: **BNCMNL62C13F205K**  
Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. **11983**

Studio in: via Terragni, 31 Milano  
Telefono 02.39216114 Cellulare: 347.8729579 Fax 02.700550809  
Email: [ebianchiarch@gmail.com](mailto:ebianchiarch@gmail.com)  
Pec: [emanuele.bianchi@pcf.pecopen.it](mailto:emanuele.bianchi@pcf.pecopen.it)

**LOTTO 01 – A/4 – Abitazioni tipo popolare . Milano (MI) – viale Sarca, 73**

Stato di occupazione degli immobili: **non sono presenti contratti opponibili alla procedura.** Dalla risposta dell'Agenzia delle Entrate UT 2 Milano, interrogata all'uopo, **il bene risulta essere libero da contratti di locazione al 17/01/2018.**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **SI**, come da Certificato Notarile dello studio Ubaldo La Porta notaio in Milano del 11/05/2017 agli atti.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Sì**, come da Certificato notarile Ubaldo La Porta notaio in Milano del 11/05/2017 agli atti e **Ispezione Ipotecaria** Ispezione n. T5602 del 07/10/2018 condotta dal sottoscritto sull'immobile Foglio : 142 - Particella 41 - Subalterno 101 nel periodo dal 01/01/1967 al 07/10/2018

**LOTTO 01**

**Corpo A:**

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

**Identificativo corpo A: siti in Milano (MI) – viale Sarca, 73**

Custode giudiziario nominato SIVAG

**INDIVIDUAZIONE LOTTI**

**A: A/4 – Abitazioni tipo popolare**

**Descrizione ATTO PROVENIENZA:** *“appartamento al piano primo composto da soggiorno/cucina, camera e servizio”;*

**Le unità immobiliari sviluppano una superficie lorda pari a:**

**A: abitazione mq 51,11**

*(metratura lorda desunte dai rilievi metrico/visivi svolti durante l'accesso al bene)*

**NB** Nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti il rilievo fotografico delle unità immobiliari descritte con l'ausilio delle planimetria catastali (ALLEGATO N.11 CTU)

**Identificato al catasto fabbricati:**

**A: abitazione: Fg. 142 - Mapp. 41 - Sub. 101, Cat A/4, CLASSE 3, consistenza 2,5 mq, sup. catastale mq 48, rendita 232,41,16**

**COERENZE** (desunte dal sopralluogo del 06/06/2018, schede catastali del **04/02/1993** e Atti di fabbrica visionati il 30/05/2108): Atto di provenienza (confermati dal CTU) "confinante con: a nord ballatoio comune, a est appartamento di proprietà di terzi (sub 24 ndr) a sud via Reguzzoni a ovest appartamento di proprietà di terzi (ALLEGATO N.1 CTU)

**INFORMAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ CATASTALE:**

Si dichiara la **NON conformità catastale** di quanto ispezionato ed in riferimento alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate risalente al 02/04/1987; nello specifico sono state abbattute due porzioni di tavolati delimitanti lo spazio cottura/cucina e la zona soggiorno. Tale differenza è già riscontrabile nella planimetria allegata al rogito del 2007 ma l'esecutata riporta di non avere condotto lei i lavori ma di avere già trovata la situazione planimetrica nella disposizione odierna.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Descrizione CTU:** Il bene staggito è sito al primo piano di un edificio posto nella zona nord di Milano, fuori dalla cerchia della circonvallazione, composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno e una camera matrimoniale. L'unità è destinata a residenza è situata al piano secondo di un immobile di civile abitazione di tipo economico di cinque piani fuori terra realizzato, analizzando i caratteri tipologici dell'architettura, con murature portanti in laterizio. Il fabbricato affaccia su via Sarca e su via Pianelli, sul retro, presenta uno spazio a corte interno sulla quale si affaccia la serie di ballatoi che caratterizzano l'edificio. La facciata su v.le Sarca, in decenti condizioni di manutenzione, è intonacata con intonaco di calce e cemento tinggiata il colore grigio/bianco e presenta modanature orizzontali e verticali realizzate anch'esse con intonaco. L'accesso agli appartamenti avviene attraverso i ballatoi, pavimentati con piastrelle antiscivolo posate postume alla costruzione. L'immobile al suo interno ha quattro scale, è fornito di due ascensori esterni, di impianto citofonico, di regolare impianto di fognatura, di impianto adduzione gas e impianto televisivo centralizzato. La copertura, a falde, è realizzata in tegole marsigliesi. I riscaldamenti sono autonomi con le caldaie posizionate all'interno delle unità abitative.

**Custode: NO** (al momento del sopralluogo)

**Giudizio complessivo:** discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Necessita di alcune piccole riprese degli intonaci esterni e interventi sulla pitturazione.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali; posta a Nord/Nord Est di Milano, area prettamente residenziale, immersa nel tessuto residenziale. Quartieri limitrofi: Turro, Gorla, Bicocca, Niguarda, Maggiolina;

**Principali collegamenti pubblici:** a pochi minuti dalla fermata MM1 Lilla, Ca' Granda

**Caratteristiche paesaggistiche: /**

**Servizi offerti dalla zona:** discreta presenza di negozi al minuto fruibili a piedi; centri commerciali d'acquisto a 10 minuti in macchina; scuole elementari e medie vicine (Istituto comprensivo Albe Zara, Istituto Volta) e poco distante il teatro Arcimboldi;

**L'immobile è stato costruito prima del primo settembre 1976.**

## 2. STATO DI POSSESSO:

[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/2	
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/2	

**L'immobile risulta essere LIBERO.** Previa richiesta all'Agenzia delle Entrate non sono stati recuperati contratti di locazione aventi come dante causa l'esecutata.

**Agenzia Entrate** prot. 9773 del 17/01/2018 Richiesta informazioni: *"in merito alla pratica in oggetto, La presente per comunicare che, da interrogazione in anagrafe tributaria, non risultano in essere contratti di locazione intestati a [REDACTED] aventi oggetto l'immobile sito nel comune di Milano con i seguenti Dati catastali Foglio 142, Particella 41, subalterno 101, viale Sarca 73. Il funzionario Stefano Mura". (ALLEGATO CTU N.8)*

Al momento del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto, dal custode giudiziario (dott. [REDACTED]/Sivag) e dalla [REDACTED] e i [REDACTED], il 3/09/18 alle ore 13.30 l'immobile era in uso dall'esecutata e dai figli.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti, nonché dal Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. erogato dello studio Ubaldo la Porta, notaio in Milano del 11/05/2017, agli atti e dall'elaborato dell'Agenzia delle Entrate, sviluppato dal 01/01/1967 al 07/10/2018 Ispezione Ispezione n. T5602 del 07/10/2018 richiesto dallo scrivente, risulta quanto segue (ALLEGATO CTU N.4):

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

**4.1.1** domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **no**

**4.1.2** convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione coniugale: **no**

**4.1.3** atti di asservimento urbanistico:

**4.1.4** altre limitazioni d'uso: **no**

**4.2** Vincoli ed oneri giuridici (formalità pregiudizievoli in carico all'immobile descritto) cancellati a cura e spese della procedura: **no**

#### 4.2.1 Iscrizioni

**IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Milano 1 il **8/6/2007** ai numeri **42744/10776** a garanzia di mutuo concesso per la somma capitale di € 165.000 € per atto del notaio Rosario Franco in S.S.Giovanni, in data 20/05/2007 al rep.n. 20833/10048 di repertorio, registrato a Monza il 2/12/2014 al n. 19756 Seria 1T. Detta formalità grava sul bene staggito a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena CF 01309550158** Siena P.zza Salimbeni, 3 contro [REDACTED]; (ALLEGATO CTU N.1)

#### 4.2.2 Trascrizioni:

**PIGNORAMENTO** atto esecutivo trascritto a Milano 1 il **13/03/2017** ai numeri **146936/94628** in forza di verbale di pignoramento emesso dal tribunale di Milano in data 31/01/2017 al numero 523/2017 a favore di **Condominio v.le Sarca, 73** CF 95614850154 [REDACTED] gravante sui beni oggetto della procedura; (ATTO DI DECRETO INGIUNTIVO N. 25120/2014 DEL 27/01/17 DEPOSITATO CASA COMUNALE IL 30/01/2017 PER COMPLESSIVI EURO 4.572,38, OLTRE AGLI INTERESSI MORATORI, TASSA DI REGISTRO E SUCCESSIVE SPESE)

4.2.3 Altre trascrizioni: **nessuna**

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: 07/10/2018

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

**Spese gestione condominiale** – considerando esclusivamente le spese cumulate nell'anno precedente al pignoramento (2017) e nell'anno corrente (2018) alla data del 10/10/2018, non considerando il debito pregresso (anni precedenti 2017) è di **€ 7.949,49**

##### **Gestione 2017/2018**

. Rate dalla **1a** alla **4a**: **€ 1.094,70** (10/7/17 + 30/09/17 + 30/01/18 + 31/03/18)

##### **Gestione 2018/2019**

. Rate dalla **1a** alla **2a**: **€ 518,90** (20/6/18 + 30/09/18)

. Rata rifacimento autoclave (30/6/18) **€ 143,58**

. Spese studio La Porta **€ 932,00**

. Spese CTU anticipo **€ 1.015,04**

**TOTALE SPESE PREGRESSE BIENNIO: € 3.704,22**

Millesimi generali: **NON COMUNICATI** - Millesimi acqua: **NON COMUNICATI** – Millesimi varie: **NON COMUNICATI**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**, tramite ascensori e con piccole rampe amovibili create all'uopo..

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

**ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Non è stato reperito un Attestato di Certificazione Energetica (ACE/APE) tramite richiesta di al Catasto energetico (ALLEGATO CTU N.9);;

**5.1 AVVERTENZE PER L'ACQUIRENTE E MAGGIORI ONERI**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire, presso gli attuali proprietari e l'amministrazione condominiale in carica, le necessarie informazioni relative agli importi aggiornati al momento della vendita a carico dell'immobile acquisito, relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché le quote di oneri a suo carico per eventuali lavori di manutenzione effettuati o presunti fino all'assegnazione.

**6 .1 ATTUALI PROPRIETARI:** [REDACTED] - Proprietà per 1/1

- **Situazione degli intestati dal 8/10/2018 al 16/05/2011 - trasc. 9/6/2011 ai nn. 36071/24277**

[REDACTED]  $\frac{1}{2}$  +  $\frac{1}{2}$  - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/05/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/06/2011 Repertorio n.: 179923 Rogante: TODISCO SERGIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 24277.1/2011) [REDACTED] vende alla sig.ra [REDACTED] la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà dell'unità negoziale in oggetto;

- **Situazione degli intestati dal 16/05/2011 - 20/05/2007 - trasc. 8/6/2007 ai nn. 42743/23573**

Sig.ra [REDACTED]  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni + sig. [REDACTED]  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni  $\frac{1}{2}$  ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/05/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/06/2007 Repertorio n.: 20832 Rogante: FRANCO ROSARIO Sede: SESTO SAN GIOVANNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 23573.1/2007) in cui i signori su citati comperarono dai sig.ri [REDACTED] la quota di mezzo (1/2) ciascuno di piena proprietà dell'unità negoziale in oggetto;

- **Situazione degli intestati dal 20/05/2007 al 08/10/1998 - trasc. 8/10/1998 ai nn. 41021/28544**

IMMOBILIARE SARCAP SRL SCRITTURA PRIVATA del 30/09/1988 Voltura in atti dal 09/06/1999 Repertorio n.: 137818 Rogante: GIOVAN G. SESSA Sede: CESANO MADERNO Registrazione: COMPRAVENDITA PREALLINEAMENTO (n. 209871.2/1989)

- **Situazione degli intestati dal 08/10/1998 al 030/09/1988 - trasc. 10/10/1988 ai nn. 41651/28165**

portante compravendita ricevuta dal notaio Giovan Giuseppe Sessa di Cesano Maderno in data 30 settembre 1988 rep.n.137818/8367 con la quale la società Immobiliare SARCAP SRL con sede in Milano cod. fisc. 01379770066 acquistò l'intero stabile dalle signore Gemellj Giuseppina nata a Milano il 5.10.1933 e Gemelli Sandra nata a Milano l'11.4.1934

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Alla richiesta di Visura, presso il Comune di Milano, Ufficio Visure, del 03.09.2018, non si è ancora ottenuto l'accesso agli atti;

Si precisa comunque che in conformità al disposto dell'articolo 40 della legge 28 02 1985 n. 47 e successive modificazioni, la costruzione dell'immobile in oggetto è stata realizzata in data anteriore al 1 settembre 1967, data desunta in primis dalla dichiarazione presente nell'Atto di Provenienza, articolo settimo, della parte alienante il bene e in seconda analisi da una analisi dei caratteri tipologici dell'architettura attraverso i quali si è potuta dare una definizione temporale alla costruzione.

Oltre a ciò, la scheda catastale allegata al rogito del 2007 - *versione ancora datata 02/04/1987* - riporta la situazione con soggiorno e cucina distinti, il che sta a dire che l'esecutata ha comperato con una scheda che riportava formalmente in essere i muri abbattuti.

Nel medesimo atto di provenienza, è DICHIARATA l'esecuzione di opere interne per le quali è stata presentata la domanda di concessione edilizia in sanatoria in data **30/09/1986 prot. 352022 n. prog. 0175018003**, è DICHIARATO che le opere sono finite nel 1985 e viene DICHIARATO che è stata pagata per intero la somma dovuta come titolo di oblazione per complessive lire 8.512.000 e che è stata presentata la denuncia al catasto, disegni della cui denuncia si fa menzione nella planimetria catastale citata.

Facendo riferimento alla scheda catastale (ALLEGATO CTU N.2) e a quanto rilevato in occasione del sopralluogo, si è riscontrata una difformità consistente nella evidente eliminazione di alcuni brani di tavolato che dividevano inizialmente la zona cottura con la zona soggiorno (*vedi punto 1. della presente relazione e seguito*). Per sanare tale difformità sarà necessario presentare concessioni sanatorie e variare la scheda catastale; il costo previsto risulta essere compreso fra i 516 e i 1000 euro per per gli oneri concessori, oltre alle spese tecniche ammontanti a circa € 800 × per la pratica comunale e € 400 per la compilazione del nuovo modello e la compilazione di nuova scheda catastale. Altrimenti ripristinare le porzioni di tavolati abbattuti, costo stimato 1000 €.

### **7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: SI (con osservazioni)**

Eccezion fatta per le concessioni e eventuali altre documentazioni (atti di fabbrica) che verranno recuperate con tempistiche comunali, si rimanda al punto precedente per la liceità del costruito.

#### **N.B. sulla conformità edilizia:**

Come verranno recuperate le eventuali documentazioni fornite dall'ufficio visure saranno messe agli atti con regolare deposito telematico in PCT.

### **7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA: SI**

Strumento urbanistico vigente: Piano Governo del Territorio **Delibera di Consiglio comunale n. 24 del 11/09/2017: Efficace dalla pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 46 del 15/11/2017.**atto C.C. n° 29 del 05.05.2010. adozione, ai sensi dell' art.13 della l.r. n.12/2005

Immobile soggetto a convenzione: NO

Se sì, di che tipo? /

Estremi delle convenzioni: /

Obblighi derivanti: /

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? **NO**

Se sì, di che tipo?: /

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? **NO**

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: /

Rapporto di copertura: /

Altezza massima ammessa: /

Volume massimo ammesso: /

Residua potenzialità edificatoria: /

se sì, quanto:

Altro: /

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: **edificio edificato prima del 1/9/1967**



### **7.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

**Piani fuori terra:** cinque più sottotetto

**copertura:** tegole marsigliesi, a due falde spioventi, non ispezionabile;

**Rivestimento esterno:** intonaco di calce e cemento colore bianco/grigio, con modanature intorno agli infissi in materiale cementizio/gesso.

**Ingresso pedonale e carraio:** direttamente su viale Sarca, in acciaio pitturato grigio. Nello stesso portone è ricavato l'ingresso pedonale leggermente arretrato rispetto al sedime dell'edificio.

**Custode:** no (*al momento del sopralluogo*)

**Giudizio complessivo:** buone condizioni delle parti comuni, alcune manutenzioni ordinarie nelle parti del bene private come intonaci e pavimenti (*vedi sezione caldaietta pag. 10*);

#### **Caratteristiche strutturali e componenti edilizie e costruttive:**

**copertura:** tetto a falde tegole marsigliesi

**solai pavimenti:** solai in latero cemento 30 cm, **solai soffitti:** solai in latero cemento

**scale: tipologia:** rampe interne al sedime degli edifici

**materiale:** lastre in granito

**condizioni:** discrete

**servoscala:** assente

**travi:** non verificabili senza ispezioni

#### **componenti edilizie e costruttive:**

**porta d'entrata:** in legno a due ante con controporta interna in alluminio e vetro, di recente fattura

**infissi esterni edificio: tipologia: serramenti** a vetro doppio 4/12/4; **materiale:** alluminio bianco ;

**pareti esterne > materiale:** laterizi (circa 55 cm spessore)

**pavimentazione interna > materiale:** ceramiche monocottura bianche 30 x 30 poste ortogonalmente ai muri perimetrali.;

**plafoni: materiale:** intonaco civile in mediocri condizioni, bianco

**impianti: NON** fornita certificazione impianto elettrico e idraulico

**ascensore: SI** nell'edificio

**citofonico: tipologia:** audio

**elettrico: tipologia:** sottotraccia, tensione 220 v in condizioni buone alla vista

**tipologia gas:** metano

**tipologia idrico:** sottotraccia

**tipologia termico: caldaietta** compatta Joannes CIPREA J (*costruzione intorno anni 2010*) non è fornito libretto; produzione istantanea acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo con emissione a radiatori in alluminio modulari. NB Si sottolinea la non corretta installazione del condotto per l'evacuazione dei fumi che va modificato.

La superficie lorda commerciale dell'unità è di **mq 51,11** ed è stata calcolata attraverso il puntuale rilievo in loco con ausilio di rilevatore laser (*Bosch DLE 40 Professional*) e planimetria catastale/progettuale e comprende i muri di proprietà. Il tutto descritto nella riportata planimetria con evidenziata polilinea di riferimento per calcolo superfici lorde. (ALLECATO CTU N.3)

<b>LOTTO 01 – A/4 – Abitazioni tipo popolare . Milano (MI) – viale Sarca, 73</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Sup. lorda commerciale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie equivalente</b>
<b>Negozi piano terra</b>	<b>51,11</b>	<b>1</b>	<b>51,51</b>
<b>TOTALE</b>	<b>51,51</b>		

#### **7.4 VALUTAZIONE IMPIANTI:**

- condizioni discrete, in uso dagli abitanti; dichiarazione di conformità impianto elettrico e gas appartamento: **non fornita**

#### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (negozi)**

**Criterio di stima:** analogico comparativo tenendo conto della tipologia del compendio (abitativa, vetustà, finiture e condizioni di conservazione), delle reali caratteristiche costruttive, delle effettive peculiarità del territorio.

### 8.1 FONTI DI INFORMAZIONE:

- **1) Banca dati dell'agenzia del territorio** – O.M.I. osservatorio del Mercato immobiliare (Milano);
- **2) indagini di mercato presso agenzie immobiliari** e/o osservatori del mercato immobiliare della zona;
- **3) rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano Camera di Commercio Digicamere** – 1° semestre 2018
- **4) Borsino Immobiliare** – Milano, Loreto, Turro ,Padova

### 8.2 Valutazione corpi:

Per quanto citato nei precedenti punti 8 e 8.1, il sottoscritto CTU ha rilevato che i prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione riportano quanto segue:

I valori pubblicati sulla **1) Banca dati dell'Agenzia del Territorio** per gli appartamenti di tipo economico, ubicate nella zona comune di Milano, Sarca, Bicocca Codice zona: D34, microzona catastale n. 0, tipologia prevalente: abitazione economiche, vanno da **1.500,00/mq a 2.100,00/mq (residenziale)**

**2) Agenzie di zona** consultate on line e in loco fluttuano dai **€ 2.200/mq a € 2.450/mq.**

Ha inoltre considerato che la **3) Prezziario Camera di Commercio Milano Digicamere aggiornato al 1/9/18** per il comune di Milano, Niguarda, indica da **1.700,00/mq a 2.400,00/mq** (appartamenti vecchi, impianti obsoleti),

**4) Borsino Immobiliare** (BorsinoImmobiliare.it) Milano, Loreto, Turro ,Padova abitazione tipo economico in buono stato **€ 1.747 €** (fascia media)

I suddetti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili.

Tutto ciò considerato e soprattutto parametrando valori e stato di conservazione dell'immobile, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato un valore unitario pari a: **2.000,00 euro/mq**, tenendo conto della media tra i valori considerati, le condizioni generali del mercato della zona presa in esame e senza applicare riduzioni o aumenti di sorta.

### 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

<b>Valore commerciale negozio (A/4) = € (mq 51,11 x 2.000,00 €) = 102.220 €</b>
---------------------------------------------------------------------------------

Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min 5%) . . . . . € 5.111,00 +

- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla procedura da comunicazione amm.re pro-tempore. . . . . € 3.704,22 +

**TOTALE SCORPORI/RIDUZIONE/RIMBORSI/SPESE GRAVANTI: € 8.815,22**

**8.4 Giudizio di comoda divisibilità:**

L'unità in esame non è comodamente divisibile.

**8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 01**

**9.0 LOTTO 01 – C/1 - Negozi e botteghe. CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) – via Torriani, 28**

valore di stima dell'immobile sul mercato (\*) € 102.000,00

valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto : (\*) € 93.000,00

prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (12%)(\*\*) € 82.000,00

(\* arr. per difetto \*\* arr. per eccesso)

Milano 12/10/2018

**10.0 ALLEGATI ALL'ELABORATO PERITALE**

1. ATTO DI PROVENIENZA - NOTA DI TRASCRIZIONE
2. NO CONTRATTI AFFITTO.pdf
3. PLANIMETRIA + MAPPA + SUPERFICIE LORDE + VISURA STORICA
4. ISPEZIONE IPOTECARIA Sub 101 dal 01.01.1967 al 07.10.2018 + INTESTAZIONE
5. SOSPESI AMMINISTRAZIONE - LETTERE RISPOSTE
6. COMUNE ON LINE + ESTRATTI PGT
- 7 VISURA STORICA DAL 01/01/1967 + INTESTATARI
8. NO APE/ACE
9. ALLEGATO FOTOGRAFICO copia
10. DICHIARAZIONE CTU
11. LIQUIDAZIONE CTU