

---

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

promossa da: **Condominio Via Manzotti 27 Milano**

contro:

N° Gen. Rep. **851/2009**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-05-2016 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CATERINA TRENTINI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Angelo Valentino Molaschi  
**Codice fiscale:** MLSNLV48E03I849I  
**Studio in:** Via Bergognone 43 - Milano  
**Telefono:** 0294961782 – 3355227928  
**Fax:** 0294961782  
**Email:** molaschi.sas@mclink.it  
**Pec:** molaschisas@gigapec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Manzotti n. 27 - Milano (Milano) - 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** foglio 135, particella 7, subalterno 27

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Manzotti n. 27 - Milano (Milano) - 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato senza titolo

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

**Bene:** Via Manzotti n. 27 - Milano (Milano) - 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Manzotti n. 27 - Milano (Milano) - 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Credito Artigiano S.p.A., Equitalia Nord Spa, Condominio Via Manzotti 27 Milano, Studio Bolognesi Srl

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Manzotti n. 27 - Milano (Milano) - 20158

**Lotti:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno



**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Manzotti n. 27 - Milano (Milano) - 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Manzotti n. 27 - Milano (Milano) - 20158

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Manzotti n. 27 - Milano (Milano) - 20158

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 385.000,00

**Prezzo da occupato:** € 290.000,00



Beni in **Milano (Milano)**

Località/Frazione

Via Manzotti n. 27

**Lotto: 001**

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

Identificativo corpo: **A.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Milano, Via Manzotti n. 27**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione. ... di-  
rizzo Via Luigi Manzotti n. 27, piano T-S1, comune Milano, categoria C/1, classe 3, consistenza  
96 mq., superficie totale 202 mq., rendita € 2082,35

Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIA-  
ZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; FUSIONE del 11/01/1990 n.  
50173.1/1990.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 188,91

Confini: al piano primo: a Nord Via Abba; ad Est Via Manzotti; a Sud cortile comune; ad Ovest  
altro edificio proprietà di terzi. Al piano cantinato: a Nord terrapieno su Via Abba; ad Est terra-  
pieno su Via Manzotti; a Sud terrapieno sul cortile comune, cantine proprietà di terzi e passag-  
gio comune; ad Ovest cantine proprietà di terzi e altro edificio proprietà di terzi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) l'esistenza di un servizio igienico e del relativo  
antibagno al piano terreno, non indicati nella planimetria catastale; 2) modifiche nei tavolati al  
piano cantinato.

Regolarizzabili mediante: rettifica della planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: non vi sono opere murarie da demolire, ma solamente da  
sanare con apposita pratica edilizia.

Costi professionali per rettifica catastale: € 750,00

**Oneri Totali: € 750,00**

Note sulla conformità catastale: il sopralluogo effettuato in data 25.02.2016 ha evidenziato dif-  
ferenze dello stato di fatto con quanto riportato sulla planimetria catastale. Non si conferma la  
conformità catastale.



## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità pignorata è sita nel quartiere di Dergano, in zona semiperiferica settentrionale della città (Zona 9), di buon decoro.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: fibra ottica.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** metro linea 3 - fermata Dergano ottimo, linee urbane di superficie buono

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido e scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (ottimo), centro commerciale (buono), supermercati (discreto), farmacia (buono), banche (ottimo), negozi al dettaglio (buono), ufficio postale (buono), aree verdi (scarso), carabinieri (buono), ospedali (ottimo)

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da  $\epsilon$  (padre dell'esecutata) senza alcun titolo.  
Note: Il Sig.  $\epsilon$  essere il titolare della licenza commerciale per uso ristorante.

## 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 attiva; A favore di Credito Artigiano S.p.A. contrc  
Derivante da: concessione di mutuo; Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 125.000,00; A rogito di Notaio Marco Rosnati di Brugherio in data 30/11/2006 ai nn. 52485/12180; Iscritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 06/12/2006 ai nn. 101381/21919



- Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Nord Spa contro importo  
ipoteca: € 342.612,36; Importo capitale: € 171.306,18 ; Iscritto all'Agenzia delle En-  
trate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di  
Milano 1 in data 27/02/2008 ai nn. 12298/2488

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Condominio Via Manzotti 27 Milano contro  
privante da: atto di precetto ; A rogito di Avv. Corrado Demolli di Milano in da-  
ta 16/03/2009 ai nn. 364/2009 trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale  
di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data  
15/05/2009 ai nn. 24440/15200;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non comunicate dall'Amministrazione.

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: l'unico dato in possesso fa riferi-  
mento alla cifra riportata nell'atto di pignoramento, pari ad € 13.620,99. Si precisa che, nonostan-  
te varie richieste inoltrate all'Amministrazione condominiale pro tempore, quest'ultima non ha  
mai risposto in ordine alle informazioni di interesse (**Allegato "8"**).

**Millesimi di proprietà:** 188,91.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'ingresso all'immobile pignorato (adi-  
bita a ristorante) è precluso ai soggetti diversamente abili dalla presenza di due gradini.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** prestazione energetica globale EP gl, nren 290,07 kWh/m2anno  
= Classe Energetica G.

**Note Indice di prestazione energetica:** relativamente all'unità immobiliare in questione, non è  
stata rilevata alcuna documentazione attinente. In conseguenza di ciò e sulla base di quanto ri-  
chiesto dal quesito peritale, il sottoscritto si è avvalso dell'ausilio del Dott. Ing. Marco Robbio, Cer-  
tificatore Energetico regolarmente abilitato, il quale ha registrato l'Attestato di Prestazione Ener-  
getica (A.P.E.) in data 17/04/2016, con codice identificativo n. 1514601077316, valido fino al  
17/04/2026. Copia del documento viene acclusa come **Allegato "9"**.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno.

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ..... ia proprietà per 1/1 al 27/03/1995 . In forza di titoli anteriori al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** ..... à per 1/1 dal 27/03/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Paolo Consolandi di Milano in data 27/03/1995 ai nn. 93721/16529 - trascritto a all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 03/04/1995 ai nn. 12561/8072.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) l'esistenza di un servizio igienico e del relativo antibagno al piano terreno, non indicati nella planimetria catastale;
- 2) modifiche nei tavolati al piano cantinato.

Regolarizzabili mediante: presentazione, da parte di professionista abilitato, di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per Interventi di Edilizia Libera) o una richiesta di Permesso di Costruire a Sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: creazione di un servizio igienico e del relativo antibagno al piano terreno, modifiche dei tavolati al piano cantinato.

Costi professionali pratica edilizia: € 2.500,00

Oneri per sanzione ai sensi della Legge 11 Novembre 2014 n. 164: € 1.000,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Note sulla conformità edilizia: il sopralluogo effettuato in data 25.02.2016 ha evidenziato differenze dello stato di fatto con quanto riportato sulla planimetria catastale.  
Non si conferma la conformità edilizia.

Note generali sulla conformità: si precisa che la richiesta di accesso agli atti è stata protocollata in data 07/03/2016 con PG n. 124269/2016 (**Allegato "6"**), ma che, ad oggi, l'Ufficio Visure e Copie non ha evaso l'istanza.

A tal proposito si ricorda che è stata depositata richiesta di proroga sul deposito della relazione di stima in data 16/04/2016.

In ogni caso, si conferma fin d'ora la disponibilità del sottoscritto ad integrare la presente relazione con la documentazione eventualmente acquisita dal suddetto Ufficio Comunale.

### 7.2 Conformità urbanistica:



**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Trattandosi di un fabbricato molto datato, non si è ritenuto necessario approfondire la verifica di conformità con il PRG/PGT.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A**

Trattasi di locale ad uso commerciale nel quale, attualmente, viene svolta l'attività di ristorante / pizzeria. Il bene oggetto di pignoramento si sviluppa su due piani sovrapposti: al piano terra vi è l'attività sopra indicata (cucina, servizio igienico, sale di ristorazione); al sottostante piano interrato (collegato al precedente da una scala interna ad uso esclusivo) sono ubicate le cantine, allo stato attuale tenute al rustico (con l'eccezione di un locale, adibito alla conservazione dei cibi).

**1. Quota e tipologia del diritto**

..... a proprietà

Cod. ....

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie commerciale pari a **mq 186,54**

E' posto al piano: primo ed interrato

L'edificio è stato ristrutturato nel: informazione non conosciuta

Ha un'altezza interna di circa: m. 4,50 al piano terra (al plafone); m. 2,74 al piano interrato (al plafone).

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: la zona ristorazione al piano terreno si presenta in buone condizioni di conservazione. La porzione al piano interrato si presenta con le pareti al rustico, tranne che nel locale adibito alla conservazione dei cibi.





**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>non conosciuto</b> condizioni: <b>non conosciute</b>
Fondazioni	tipologia: <b>non conosciuta</b> materiale: <b>non conosciuto</b> condizioni: <b>non conosciute</b>
Solai	tipologia: <b>non conosciuta</b> condizioni: <b>non conosciute</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>vetrine fisse, con l</b> materiale: <b>alluminio per l</b> protezione: <b>ser-rande metalliche</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>non conosciuta</b> rivestimento: <b>intonaco e tinteggiatura per esterni</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>materiale ceramico al piano terreno, battuto di cemento al piano interrato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>controsoffittature al piano terreno, al rustico al piano interrato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>locali ristorazione</b> materiale: <b>perlinatura in legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>non conosciute: l'Amministratore pro tempore non ha fornito informazioni.</b> conformità: <b>non conosciuta</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>non conosciuta</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non conosciuta</b>



Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>non conosciute</b> conformità: <b>non conosciuta: l'Amministratore pro tempore non ha fornito informazioni.</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>non conosciute</b> conformità: <b>non conosciuta</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>non conosciuta</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>non conosciuta</b> condizioni: <b>non conosciute</b> conformità: <b>non conosciuta: l'Amministratore pro tempore non ha fornito informazioni.</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non conosciuta</b> condizioni: <b>non conosciute</b> conformità: <b>non conosciuta</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>non conosciuta</b> rete di distribuzione: <b>non conosciuta</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non conosciuta</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non conosciuta</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non conosciuta: l'Amministratore pro tempore non ha fornito informazioni.</b>

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Relativamente al calcolo della superficie commerciale, lo scrivente si è conformato a quanto definito nella pubblicazione della Commissione Provinciale degli Usi di Milano per immobili urbani, edita dalla OSMI Borsa Immobiliare di Milano (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano), nel quale essa viene così determinata: a) unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni ed al 50 % nel caso opposto; b) logge calcolate nella misura di due terzi, ovvero al 66%; c) balconi, terrazzi e similari calcolati al 50%; d) cantine, soffitte e lastrici solari con un coefficiente variabile tra il 20% ed il 33%; in alternativa, per cantine e solai è possibile l'utilizzo di una cifra "a corpo"; e) terreno di pertinenza, aree scoperte anche a parcheggio calcolate al 10%; f) negli stabili in condominio, la comproprietà delle parti comuni viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici lorde pari al 5%.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ristorante	sup lorda di pavimento	146,77	1,00	146,77
Cantina	sup lorda di pavimento	123,56	0,25	30,89
Maggiorazione per parti comuni condominiali (5% di mq. 177,66)	sup lorda di pavimento	8,88	1,00	8,88
		<b>270,33</b>		<b>186,54</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2015

Zona: Milano periferica/Bovisa/Bausan/Imbonati

Tipologia: negozi

Valore di mercato min (€/mq): 1800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2400

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento non conosciuta

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: la situazione riscontrata in fase di sopralluogo può essere considerata come rispondente alla normativa vigente solo per via della presenza dell'interruttore magnetotermico differenziale (il co-



siddetto "salvavita"), poiché - nella realtà - non vi è alcuna certezza riguardo all'impianto stesso: né per le sue modalità d'esecuzione, né per i materiali utilizzati.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: funzionante

Potenza nominale: non comunicata dall'Amministrazione

Epoca di realizzazione/adequamento: non comunicata dall'Amministrazione

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: nessuna informazione è stata fornita dall'Amministrazione condominiale pro tempore.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

**Scarichi:**

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Si ritiene che l'aspetto più idoneo e concreto a determinare la quantità di moneta per la quale un bene immobile possa essere equamente acquisito/ceduto sia quello riferito al valore di mercato. Ovviamente, la scelta di tale criterio comporta – per il tecnico preposto - sia la conoscenza dei prezzi di compravendita (ottenibile attraverso l'indagine e l'analisi dei prezzi di beni similari compravenduti sul medesimo territorio e/o su piazze correlate), sia il calcolo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di indagine (a meno che si tratti di box, i quali – per consuetudine - sono stimati a corpo).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano - Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) – Listino 2° semestre 2015.;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OSMI Borsa



Immobiliare di Milano – Listino 2° semestre 2015..

**8.3 Valutazione corpi:****A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: commerciale.

Sottocategoria: piccolo negozio e assimilabile.

Tipologia: negozi.

Periodo: 2 – 2015.

Valore di mercato minimo (€/mq): € 2.000,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): € 2.600,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio)

Periodo: 2 – 2015.

Zona: Milano periferica/Bovisa, Bausan, Imbonati.

Tipologia: negozi.

Valore di mercato minimo (€/mq): € 1.800,00/mq.

Valore di mercato massimo(€/mq): € 2.400,00/mq.

Superficie di riferimento: lorda.

Tipo di destinazione: commerciale.

Stato conservativo: normale.

Sulla base delle condizioni dell'immobile pignorato, così come verificate in fase di sopralluogo, vengono considerati i valori medi tra quelli forniti da:

OSMI Borsa Immobiliare = € (2.000,00+2.600,00)/2 = € 2.300,00 al mq.;

Agenzia delle Entrate = € (1.800,00+2.400,00)/2 = € 2.100,00 al mq.

Media ponderale tra i suddetti valori = € (2.300,00+2.100,00)/2 = € 2.200,00 al mq.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ristorante	146,77	€ 2.200,00	€ 322.894,00
Cantina	30,89	€ 2.200,00	€ 67.958,00
Maggiorazione per parti comuni condominiali (5% di mq. 177,66)	8,88	€ 2.200,00	€ 19.536,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 410.388,00
Valore corpo			€ 410.388,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 410.388,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 410.388,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi, botteghe [C1]	186,54	€ 410.388,00	€ 410.388,00

**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. (min.5%)	€ 20.519,40
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: non comunicate dall'Amministrazione	€ 0,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.250,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 262,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è comodamente divisibile, necessitando per tale operazione di notevoli interventi edilizi ed impiantistici.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 385.356,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 290.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 385.000,00

#### 9. ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- 1 elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.
- 2 descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.
- 3 documentazione fotografica.
- 4 allegati riferiti all'identificazione del bene, ovvero:
  - 4.1 atto di pignoramento e nota di trascrizione;
  - 4.2 documentazione ipotecaria;
  - 4.3 documentazione catastale;
  - 4.4 titolo di provenienza.
- 5 rilievo dello stato di fatto e calcolo della superficie commerciale.
- 6 regolarità urbanistica.
- 7 avvisi e comunicazioni varie.
- 8 comunicazioni con l'Amministrazione condominiale pro tempore.
- 9 A.P.E. – Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica predisposto da professionista certificato.

Data generazione:  
20-04-2016

L'Esperto alla stima  
**Angelo Valentino Molaschi**

