

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
OMISSIS – OMISSIS

contro:
OMISSIS – OMISSIS

N° Gen. Rep. **820/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c. 17/05/2022 ore 11:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO –
UNITÀ IMMOBILIARE
AD USO COMMERCIALE

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



UNITA' IMMOBILIARE ATTUALMENTE LIBERA (Unità immobiliare ad uso commerciale)

INDICE:

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

ALLEGATI:

ALL. 1	INQUADRAMENTO URBANO
ALL. 2	RILIEVO UNITA' IMMOBILIARE
ALL. 3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALL. 4	VERBALE SOPRALLUOGO
ALL. 5	VISURA STORICA CATASTALE PER IMMOBILE
ALL. 6	PLANIMETRIA CATASTALE
ALL. 7	COMUNE DI SEGRATE SPORTELLO SUE
ALL. 8	COMUNE DI SEGRATE UFFICIO ANAGRAFE
ALL. 9	AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE II DI MILANO
ALL. 10	CONSERVATORIA - ISPEZIONI IPOTECARIE - ELENCO FORMALITA'
ALL. 11	ATTO DI COMPRAVENDITA
ALL. 12	ATTO DI PIGNORAMENTO
ALL. 13	CERTIFICATO NOTARILE
ALL. 14	VALUTAZIONE BENE O.M.I.
ALL. 15	DESCRIZIONE DEL BENE



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Eugenio Curiel, 58 – 20090 Segrate (Milano)
Lotto Unico: Unità immobiliare ad uso commerciale
Corpo: Unità immobiliare ad uso commerciale
Categoria: Negozi e Botteghe [C1]
Dati Catastali: foglio 16, particella 114, sub. 4

2. Stato di possesso

Bene: Via Eugenio Curiel, 58 – 20090 Segrate (Milano)
Lotto Unico: Unità immobiliare ad uso commerciale
Corpo: Unità immobiliare ad uso commerciale
Possesso: Attualmente libera

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Eugenio Curiel, 58 – 20090 Segrate (Milano)
Lotto Unico: Unità immobiliare ad uso commerciale
Corpo: Unità immobiliare ad uso commerciale
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Eugenio Curiel, 58 – 20090 Segrate (Milano)
Lotto Unico: Unità immobiliare ad uso commerciale
Corpo: Unità immobiliare ad uso commerciale
Creditori Iscritti: OMISSIS
OMISSIS.

5. Altri Comproprietari

Bene: Via Eugenio Curiel, 58 – 20090 Segrate (Milano)
Lotto Unico: Unità immobiliare ad uso commerciale
Corpo: Unità immobiliare ad uso commerciale
Altri Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Eugenio Curiel, 58 – 20090 Segrate (Milano)
Lotto Unico: Unità immobiliare ad uso commerciale
Corpo: Unità immobiliare ad uso commerciale
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Eugenio Curiel, 58 – 20090 Segrate (Milano)
Lotto Unico: Unità immobiliare ad uso commerciale
Corpo: Unità immobiliare ad uso commerciale
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Eugenio Curiel, 58 – 20090 Segrate (Milano)
Lotto Unico: Unità immobiliare ad uso commerciale
Prezzo da libero: € 205.500,00



Beni in **Segrate (MI)**

Via Eugenio Curiel 58 – piano seminterrato

Lotto Unico:UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Unità immobiliare ad uso commerciale****Unità immobiliare ad uso commerciale [C1] sita in Via Eugenio Curiel, 58 al piano seminterrato di una villa residenziale, di due unità abitative, sviluppata su due piani fuori terra .****Quota e tipologia del diritto****75/100 di OMISSIS (esecutata)**

Cod. Fiscale: OMISSIS

25/100 di OMISSIS (esecutata)

Cod. Fiscale: OMISSIS

NEGOZIO**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione: OMISSIS, nata OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 25/100, OMISSIS, nata OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la quota di 75/100, **foglio 16, particella 114 subalterno 4**, indirizzo Via Eugenio Curiel 58, piano S1, comune Segrate, categoria C/1, classe 5, consistenza 167 mq, superficie catastale 202 mq, rendita € 3.475,81****Derivante da: Variazione del 24/05/2018 protocollo n. MI02225573 in atti dal 24/05/2018 Aggiornamento Planimetrico (n. 76749.1/2018) – Variazione toponomastica del 27/02/2018 protocollo n. MI0086732 in atti dal 27/02/2018 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 26742.1/2018) – Variazione toponomastica del 15/07/2016 protocollo n. MI0375268 in atti dal 15/07/2016 Variazione toponomastica d'ufficio (n. 136471.1/2016).****Confini: da nord ad ovest**

Cortile comune, rampa di accesso comune e ancora cortile comune, locale di compendio del subalterno 2.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alla scheda catastale n. T113365 presentata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano (cfr. all.2-6):

Diversa distribuzione interna dei tavolati e precisamente: costruzione di due tramezzi delimitanti la zona ufficio e mancata indicazione della porta di accesso al locale cantinato del subalterno 2.

Ciò posto, **si dichiara la non conformità catastale del bene staggito.**

Regolarizzabile mediante: Variazione scheda catastale e relativo Docfa

Variazione planimetria e relativo Docfa: € 300,00

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

Oneri totali: € 350,00

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

Bene immobiliare ad uso commerciale composto da un vano principale, all'interno del quale è stata ricavata una zona ad ufficio, ed un locale deposito sul retro, situato al piano seminterrato della villa bifamiliare, realizzata su due piani fuori terra, in via E. Curiel 58 a Segrate (Mi), in una zona prettamente residenziale.

N.B.: Si segnala inoltre la presenza, all'interno dell'unità, di due porte di ingresso al locale seminterrato, accessorio del subalterno 2, comportando quindi, al momento dell'acquisto, la necessità, qualora richiesto, di costituire una servitù di passaggio,

Caratteristiche zona: semicentrale, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con sufficiente dotazione di parcheggi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Istituto bancario Intesa Sanpaolo S.p.a., Poste italiane, Farmacia, comando Stazione dei carabinieri di Segrate, Clinica veterinaria, Studio dentistico, negozi di vicinato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Centri limitrofi: Vimodrone, Milano Due, Lavanderie, Novegro

Attrazioni paesaggistiche: Milano Idroscalo, Cava Centro Parco

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus linee Milano Due 922 - Milano Lambrate 924 – Piazza S. Ambrogio-Vimodrone 927 – Pioltello 965 distante 200 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente libera, con la presenza di mobili, numerose armadiature e scaffalature.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sui nominativi dei proprietari hanno evidenziato come non vi siano contratti di locazione e/o comodato d'uso aventi come oggetto l'immobile staggito, nei quali gli eseguiti figurano in qualità di dante causa (cfr. all. 9).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (cfr. all. 10)

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:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** per la quota di 1/2 e **OMISSIS** per la quota di 1/2 derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Notaio OMISSIS in data 16/12/2005 ai nn. OMISSIS per euro OMISSIS trascritto a Milano in data 27/12/2005 ai nn. OMISSIS;

- **Ipoteca volontaria** a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** per la quota di 1/2 e **OMISSIS** per la quota di 1/2 e **OMISSIS in qualità di debitore non datore** derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Notaio OMISSIS in data 26/10/2012 ai nn. OMISSIS per euro OMISSIS trascritto a Milano in data 31/10/2012



ai nn. OMISSIS;

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** per la quota di 3/4 e **OMISSIS** per la quota di 1/4, Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Tribunale di Milano in data 10/08/2020 ai nn. OMISSIS trascritto a Milano in data 10/09/2020 ai nn. OMISSIS;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Atto tra vivi – COMPRAVENDITA** a favore di **OMISSIS** e **OMISSIS** in regime di comunione dei beni contro **OMISSIS**, Derivante da: COMPRAVENDITA, Notaio OMISSIS in data 19/02/1987 ai nn. OMISSIS trascritto a Milano in data 10/03/1987 ai nn. OMISSIS.

- **Atto per causa di morte** a favore di **OMISSIS** e **OMISSIS** contro **OMISSIS**, Derivante da: ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO, Notaio OMISSIS in data 13/03/2017 ai nn. OMISSIS trascritto a Milano in data 24/03/2017 ai nn. OMISSIS.

- **Atto per causa di morte** a favore di **OMISSIS** per la quota di 1/4 e **OMISSIS** per la quota di 1/4 contro **OMISSIS**, Derivante da: CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, in data 02/08/2018 ai nn. OMISSIS trascritto a Milano in data 21/01/2019 ai nn. OMISSIS.

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: Nessuna, in quanto gli importi sono riconducibili a somme modeste per la gestione delle parti comuni del fabbricato. Non è seguito da un amministratore
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – l'unità è accessibile solamente tramite una rampa carrabile, con pendenza maggiore rispetto a quella richiesta da normativa per l'accesso ai disabili, e scalini a lato della stessa.

Attestazione Certificazione Energetica: Assente.

Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (cfr. all. 5-11)

Proprietaria: **OMISSIS**, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 1/1 **proprietaria ante ventennio al 19/02/1987. N.B: la signora OMISSIS si è riservata l'usufrutto fino al 14/12/2016**

Proprietari: **OMISSIS** nato a OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 1/2, **OMISSIS**, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 1/2, **dal 19/02/1987 a 14/12/2016**. In forza di atto tra vivi – compravendita del 19/02/1987 rep n. OMISSIS, racc. n. OMISSIS notaio OMISSIS.

Proprietarie: **OMISSIS**, nata a OMISSIS, C.F.: OMISSIS per la quota di 3/4, **OMISSIS**, nata a OMISSIS C.F.: OMISSIS per la quota di 1/4, **dal 14/12/2016 ad attuali proprietarie**. In forza di denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 14/12/2016 protocollo n. OMISSIS in atti dal 02/10/2018 rogante: OMISSIS.



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

7.1 Conformità edilizia:

- Numero pratica: 3594
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili
Presentazione in data 21/03/1966

- Numero pratica: 323/66
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili
Presentazione in data 20/06/1966

- Numero pratica: 323/66
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità
Presentazione in data 07/10/1968

- Numero pratica: 8923/86
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione in sanatoria (Legge 28/2/1985 n. 47)
Presentazione in data 15/10/1997

Durante il sopralluogo del 16/03/2022 sono state tuttavia riscontrate le seguenti difformità rispetto allo stato assentito:

- a) creazione di un locale adibito ad uso ufficio, tramite la costruzione di due tramezzi, uno in blocchetti di cemento a vista e l'altro con serramenti in ferro e vetro;
- b) mancanza di una finestra all'interno del vano adibito a magazzino sul retro.

Ciò posto, per quanto precede, **si dichiara la non conformità edilizia del bene staggito** e si elencano quindi gli oneri necessari alla legittimazione di dette opere.

Sanzione amministrativa per CILA in sanatoria: € 1.000,00

Spese tecniche orientative per predisposizione di CILA in sanatoria: € 800,00

Oneri totali: **€ 1.800,00**

Note: a seguito della conversione in legge del D.L. n. 133/2017, con l'entrata in vigore della legge 11 novembre 2014 n. 164, l'art. 6.7 del Testo Unico dell'Edilizia, dal giorno 12 novembre 2014, prevede per le Comunicazioni di inizio attività libera (CILA) presentate a sanatoria la sanzione amministrativa di € 1.000,00.

N.B.: La difformità riguardante la finestra dovrà essere regolarizzata tramite una **SCIA** (segnalazione certificata di inizio attività), verificando inoltre, avendo impatto sul prospetto e di conseguenza sulle parti comuni dell'intero edificio, la presenza di eventuali ulteriori difformità relative al compendio immobiliare – non oggetto di verifica, nella presente relazione peritale. La sanzione amministrativa per la SCIA in sanatoria è compresa **fra € 516,00 e € 5.160,00**, con un costo per le spese tecniche orientative pari a **€ 800,00 – importo a carico di tutti i proprietari.**



7.2 Conformità urbanistica:

Negozi e botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 32 del 13/07/2017
Zona omogenea:	Zone B6 – Quartieri con specifica fisionomia urbanistica ed edilizia (Rif. Norme PdR art. 17 comma 6) – Aree B6.1 – Quartiere Segrate Centro
Norme tecniche di attuazione:	Edifici a prevalenza residenziale con individuazione indici urbanistici di isolato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Unità immobiliare ad uso commerciale [C1]**

Unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale, originariamente adibita a vendita all'ingrosso e al dettaglio di utensili, posta al piano seminterrato di una villa bifamiliare situata nella zona semicentrale di Segrate (MI), in via Eugenio Curiel 58, con accesso da via Cassanese.

È composta da un locale adibito a negozio, una zona ad ufficio e un vano magazzino sul retro.

Con un'altezza media di 3,40 m, sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq. 220,21.

Quota e tipologia del diritto

75/100 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

25/100 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Superficie complessiva: circa mq 220,21, posto al piano SEMINTERRATO (cfr. all. 4).

Anno di costruzione: 1966

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 58 di via Eugenio Curiel.

L'intero fabbricato è composto da 3 piani complessi vi di cui 2 fuoriterra.

Stato di manutenzione generale dell'edificio: sufficienti

Condizioni generali dell'immobile pignorato: L'unità immobiliare ad uso commerciale si presenta in sufficienti condizioni manutentive. (cfr. all. 2 – 3).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: apertura a ribalta materiale: ferro vetro singolo protezione: assente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: dato non riscontrabile rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres pasta rossa condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonacati condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: porta carrabile con apertura pedonale in ferro con inserti di vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti



Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: energia elettrica diffusori: termoventilatore tipo industriale condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento SI

Tipologia di impianto Autonomo con termoventilatore elettrico

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensore NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi NO

Nota: non è stato possibile reperire alcun certificato di conformità degli impianti, quindi nella presente stima viene indicato, per via prudenziale, il costo necessario alla stesura da parte di tecnici abilitati di dichiarazioni di rispondenza.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Per quanto attiene alla descrizione e determinazione della consistenza ci si è avvalsi preliminarmente della planimetria catastale allegata (cfr. all. 6) e da un successivo analitico rilievo effettuato durante il sopralluogo dell'unità immobiliare oggetto della presente stima (cfr. all. 4).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Commerciale	sup lorda di pavimento	220,21	1,00	220,21
		220,21		220,21

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio (cfr. all. 14)

Periodo: 2° - 2021

Comune: Segrate

Zona: Centrale/Centro – Villaggio Ambrosiano

Tipo di destinazione: Commerciale



Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): **1.100,00**

Valore di mercato max (€/mq): **1.450,00**

Periodo: 2° - 2021

Comune: Segrate

Zona: Centrale/Centro – Villaggio Ambrosiano

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): **760,00**

Valore di mercato max (€/mq): **910,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

Essi sono:

Analisi telematica dei valori riferiti ad unità immobiliari con caratteristiche simili a quella in esame, facendo riferimento ai primari operatori presenti in rete, in particolare ai valori espressi **dall'osservatorio del Mercato Immobiliare** a cura dell'Agenzia del Territorio.

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

- il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto a "valore di mercato" che prevede la moltiplicazione della superficie lorda commerciale come in precedenza determinata per i prezzi medi unitari espressi dal mercato immobiliare in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO;

Uffici del registro di MILANO;

Ufficio tecnico di SEGRATE

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Segrate,

Osservatorio del mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2021;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.100,00 valore minimo e € 1.450,00 valore massimo.

A seguito delle seguenti considerazioni:

- **lo stato manutentivo ed il contesto edilizio, prettamente residenziale, in cui si trova il bene staggito;**
- **la natura promiscua di negozio e magazzino;**
- **la mancanza di servizio igienico e di specchiature su strada atte a mostrare e pubblicizzare gli oggetti in vendita;**
- **unico accesso tramite il cortile comune;**
- **la necessità, al momento dell'acquisto, di costituire una servitù di passaggio o l'eventualità di dover realizzare opere murarie specifiche per consentire l'accesso ai locali interrati del subalterno 2.**



Ne scaturisce una stima parametrata di € 1.000,00 al mq, ottenuta dalla media delle valutazioni relative ai negozi e ai magazzini. Altre fonti di informazione: Analisi telematica dei valori riferiti ad unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quella in esame.

8.3 Valutazione corpi:

Unità immobiliare ad uso commerciale

Negozi e botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Commerciale	220,21	€ 1.000,00	€ 220.210,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 220.210,00
Valore complessivo intero			€ 220.210,00
Valore complessivo diritto e quota			OMISSIS – quota 75/100: € 165.157,50 OMISSIS - quota 25/100: € 55.052,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare ad uso commerciale	Negozi e botteghe [C1]	220,21	€ 220.210,00	OMISSIS – QUOTA 75/100: € 165.157,50 OMISSIS – QUOTA 25/100: € 55.052,50

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. € 11.010,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 350,00

Costi relativi alle spese tecniche di regolarizzazione edilizia CILA: € 1.800,00

Costi relativi alle spese tecniche di regolarizzazione edilizia SCIA (in via prudenziale viene stimato l'importo minimo relativo alla sanzione amministrativa – pari a € 516,00): € 1.316,00

Costi relativi alle dichiarazioni di rispondenza impianti ed eventuali lavori di adeguamento: (da considerarsi indicativi in quanto non è possibile prevedere eventuali imprevisti in corso d'opera né stabilire con precisione i costi dei professionisti) € 250,00

Valore totale del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto: € 205.483,50



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 205.483,50
Valore di vendita del lotto nello stato di "libero" per arrotondamento:	€ 205.500,00

Data:
30-03-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Walter Scaramuzza

