

Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE



GIESSE S.r.l. in Liquidazione

N° Gen. Rep. 445/2019

Giudice Delegato: Dr. SERGIO ROSSETTI

Curatore Fallimentare: Dr. Ignazio Arcuri

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Immobile uso ufficio al piano terreno
con due depositi al piano interrato, in
Cernusco sul Naviglio (Milano) – Viale Assunta 31**

Esperto alla stima: MARCO PETTORALI

Codice fiscale: PTTMRC62C01F205Z

Partita IVA: 08116790158

Studio in: Via Francesco Caracciolo 77 - 20155 Milano

Telefono: 023311963

Fax: 023313953

Email: pettoralimarco@gmail.com

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Assunta 31 – Cernusco sul Naviglio (Milano)

Lotto: 001 - Immobile uso ufficio al piano terreno con due depositi al piano interrato

Corpo: Ufficio piano terra con due locali deposito piano interrato

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: foglio 41, particella 418, subalterno 2

2. Stato di possesso

Bene: Viale Assunta 31 – Cernusco sul Naviglio (Milano)

Lotto: 001 - Immobile uso ufficio al piano terreno con due depositi al piano interrato

Corpo: Ufficio piano terra con due locali deposito piano interrato

Possesso: Occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Assunta 31 – Cernusco sul Naviglio (Milano)

Lotto: 001 - Immobile uso ufficio al piano terreno con due depositi al piano interrato

Corpo: Ufficio piano terra con due locali deposito piano interrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Assunta 31 – Cernusco sul Naviglio (Milano)

Lotto: 001 - Immobile uso ufficio al piano terreno con due depositi al piano interrato

Corpo: Ufficio piano terra con due locali deposito piano interrato

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO; STUDIOS MANAGEMENT

5. Comproprietari

Bene: Viale Assunta 31 – Cernusco sul Naviglio (Milano)

Lotto: 001 - Immobile uso ufficio al piano terreno con due depositi al piano interrato

Corpo: Ufficio piano terra con due locali deposito piano interrato

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Viale Assunta 31 – Cernusco sul Naviglio (Milano)

Lotto: 001 - Immobile uso ufficio al piano terreno con due depositi al piano interrato

Corpo: Ufficio piano terra con due locali deposito piano interrato

Misure Penali: Non accertate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Assunta 31 – Cernusco sul Naviglio (Milano)

Lotto: 001 - Immobile uso ufficio al piano terreno con due depositi al piano interrato

Corpo: Ufficio piano terra con due locali deposito piano interrato

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Viale Assunta 31 – Cernusco sul Naviglio (Milano)

Lotto: 001 - Immobile uso ufficio al piano terreno con due depositi al piano interrato

Prezzo da libero: € 357.000,00

Prezzo da occupato: € 250.000,00

Bene in **Cernusco sul Naviglio (Milano)**
Viale Assunta 31

Lotto: 001 - Immobile uso ufficio al piano terreno con due depositi al piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Ufficio piano terra con due locali deposito piano interrato

Uffici e studi privati [A10] sito in Viale Assunta 31 – Cernusco sul Naviglio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di GIESSE S.r.l. in Liquidazione - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08019720153

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: GIESSE S.r.l. con sede in Milano, codice fiscale: 08019720153, foglio 41, particella 418, subalterno 2, indirizzo Viale Assunta 31, piano T-S1, comune Cernusco sul Naviglio, categoria A/10, classe 1, consistenza 12 vani, superficie 292 mq, rendita € 2.912,82

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Coerenze da nord in senso orario del piano terra: giardino comune su tre lati, beni comuni non censibili sub. 1, giardino comune e mappale 413.

Confini: Coerenze da nord in senso orario del magazzino lato ovest piano interrato: corsello di manovra boxes, cantina sub. 6, cantina sub. 4, cantina sub. 8, beni comuni non censibili sub. 1, terrapieno comune, autorimessa sub. 26.

Confini: Coerenze da nord in senso orario del magazzino lato ovest est piano interrato: corsello di manovra boxes su due lati, beni comuni non censibili sub. 1, terrapieno comune, beni comuni non censibili sub. 1, cantina sub. 3, beni comuni non censibili sub. 1, cantina sub.11.

Note: Unità immobiliare catastalmente conforme

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Situato nel Comune di Cernusco sul Naviglio, importante centro con circa 34600 abitanti posto a nord est dalla città di Milano, in una zona caratterizzata dalla presenza di condomini pluripiano edificati a partire dai primi anni 60, anche se non mancano edifici di recente costruzione, strategicamente ubicato viabilisticamente e ben servito di negozi, scuole, uffici pubblici e privati, il piccolo condominio di cui è parte l'unità immobiliare in questione risulta accessibile da Viale Assunta, strada a doppio senso di marcia con pista ciclopeditonale che mette in comunicazione il centro storico con le aree residenziali/commerciali poste a sud dello stesso. L'accesso al condominio avviene attraverso portone pedonale posto al civico 31 di Viale Assunta.



Ubicazione immobile

Centro Storico





Fermata Metro M2

Ubicazione immobile

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: residenziale/terziaria/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Pressoché tutti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/terziarie

Importanti centri limitrofi: Milano Centro, circa 18 Km

Attrazioni paesaggistiche: Parco dei Germani a circa 1300 metri

Attrazioni storiche: Chiese e palazzi storici nel centro storico

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana M2 - stazione Cernusco S.N. a circa 170 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: MARTESANA TRAVEL S.r.l. con sede in Milano, codice fiscale 08998970159, con cessione di contratto di locazione stipulato in data 31/05/2018 con decorrenza 01/06/2018

Registrato a Gorgonzola il 06/06/2018 al n. 2422 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/05/2024

Canone: € 12.000,00/anno + Iva

Indicizzazione ISTAT: Prevista

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 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO Soc. Cooperativa, contro LA MARTESANA VIAGGI S.r.l.; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 3.700.000,00; Importo capitale: € 1.850.000,00; Iscritta a Milano 2 in data 14/05/2012 ai nn. 48692/8068

Note: L'ipoteca grava sull'immobile distinto nel Catasto Fabbricati di Cernusco sul Naviglio con il foglio 41, particella 418, subalterno 2

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di STUDIO MANAGEMENT S.r.l., contro GIESSE S.r.l.; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 8.923,01; Iscritta a Milano 2 in data 25/03/2019 ai nn. 36653/6430

Note: L'ipoteca grava sull'immobile distinto nel Catasto Fabbricati di Cernusco sul Naviglio con il foglio 41, particella 418, subalterno 2

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori di GIESSE S.r.l. in Liquidazione, contro GIESSE S.r.l.

in Liquidazione; Derivante da: Dichiarazione sentenza di fallimento trascritta a Milano
2 in data 26/06/2019 ai nn. 82089/53438

Note: In questa trascrizione non è indicata l'unità immobiliare gravata dalla sentenza
di fallimento

- A favore della massa dei creditori di GIESSE S.r.l. in Liquidazione, contro GIESSE S.r.l.
in Liquidazione; Derivante da: Dichiarazione sentenza di fallimento trascritta a Milano
2 in data 13/08/2019 ai nn. 109744/71873

Note: In questa trascrizione non è indicata l'unità immobiliare gravata dalla sentenza
di fallimento

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Non accertate

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

Millesimi di proprietà: 155,75 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Nell'atto di compravendita a rogito Dr. Carlo Lampugnani, Notaio in Melzo,
stipulato in data 13/01/1999 ai nn. 33575/6913 di rep., viene precisato, fra l'altro:

<<Alle porzioni qui vendute spetta e compete proporzionale quota di comproprietà degli enti e
spazi e strutture comuni condominiali dell'intero stabile (ivi comprese le porzioni individuate in
mappa dai mappali 418, 415, 414 del foglio 41) in ragione di millesimi 155,75; fatta avvertenza che
invece non costituiscono parti comuni le aree individuate dai mappali 413, 417 del foglio 41 che

formeranno oggetto di autonoma cessione al Comune da parte della Società Venditrice, e neppure l'area mappale 416, come sopra già ceduta al Comune stesso.>>.

Inoltre viene scritto:

<<Con precisazione che l'area a piano terreno posta lungo tutto il fianco nord dello stabile, delimitata sui lati est ed ovest da due cancelletti in ferro, pur essendo di proprietà comune condominiale, resta attribuita in uso esclusivo all'unità al piano terreno sub. 2, che vi prospetta ed accede e sopporterà l'onere delle relative spese manutentive; su tale area il Condominio potrà far accedere in qualunque tempo suoi incaricati per operazioni di ispezione agli enti comuni, nonché per l'esecuzione di opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.>>.

Inoltre ancora, nel Capitolo "Patto Speciale" viene scritto:

<<Alla Società Venditrice e suoi aventi causa resta riservato incondizionatamente il diritto allo sfruttamento della residua volumetria edificabile per l'eventuale ampliamento del piano quarto, compatibilmente con le normative urbanistiche vigenti e future, con le specifiche facoltà di realizzare opere sia di soprizzo, sia comunque di utilizzo del lastrico solare (da considerarsi esclusivo ai sensi dell'art. 1126 c.c.), senza alcun obbligo di richiedere l'autorizzazione degli altri condomini né di corrispondere alcuna indennità, il tutto in deroga a quanto disposto dall'art. 1127 c.c..>>.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: IMMOBILIARE LA FENICE S.a.s. di Claudio Emerici & C. con sede in Cernusco sul Naviglio, codice fiscale 11802970159 **proprietario dal 10/04/1996 al 13/01/1999**. In forza di atto a rogito Not. Silvia d'Alonzo in data 10/04/1996, nn. 112464/6830 di rep., trascritto a Milano 2, in data 02/05/1996, ai nn. 37214/23063.

Titolare/Proprietario: LA MARTESANA VIAGGI S.r.l. con sede in Cernusco sul Naviglio, codice fiscale 08019720153 **proprietario dal 13/01/1999 al 02/07/2018**. In forza di atto a rogito Not. Carlo Lampugnani di Melzo in data 13/01/1999, nn. 33575/6913 di rep., trascritto a Milano 2, in data 28/01/1999, ai nn. 7329/5560.

Titolare/Proprietario: GIESSE S.r.l. con sede in Milano, codice fiscale 08019720153 **proprietario dal 02/07/2018 ad oggi (attuale proprietario)**. In forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito Not. Germano Zinni di Castano Primo in data 02/07/2018, nn.

103018/20945 di rep., trascritto a Milano 2, in data 09/07/2018, ai nn. 91280/60343.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 103/96

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Edificazione condominio

Oggetto: Nuova costruzione

Rilasciata in data: 22/10/1996

NOTE: Alla concessione edilizia n. 103/96 sono seguite successive concessioni in variante in corso d'opera rilasciate il 24/02/1997 n. 10/97 e in data 02/12/1998 n. 131/98.

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Unità conforme

Note: Nessuna

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

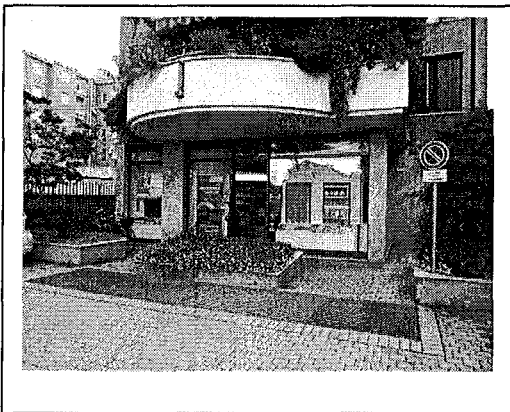
| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | di Consiglio Comunale n. 29 del 05/05/2010 |
| Zona omogenea: | Ambito di tessuto urbano consolidato |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici 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: La Società costruttrice del fabbricato cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima ha stipulato con il Comune di Cernusco sul Naviglio una convenzione per intervento integrato di recupero edilizio, giusto atto a rogito Not. Silvia D'Alonzo in data 19/06/1996, nn.113909/6988 e trascritto a Milano 2 il 16/07/1996 ai nn. 60998/38598.

Note sulla conformità: Conforme

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto
Immobile uso ufficio piano terra con due locali deposito piano interrato
in Cernusco sul Naviglio – Viale Assunta 31

Situato nel Comune di Cernusco sul Naviglio, importante cittadina con circa 34600 abitanti posta a circa 18 km nord est dalla città di Milano, in una zona caratterizzata dalla presenza di condomini pluripiano edificati a partire dai primi anni 60, anche se non mancano edifici di recente costruzione, strategicamente ubicato viabilisticamente e ben servito dai mezzi di trasporto (Metro M2 a circa 170 metri), negozi, scuole, uffici pubblici e privati, il piccolo condominio di cui è parte l'unità immobiliare in questione risulta accessibile da Viale Assunta, strada a doppio senso di marcia con pista ciclopedonale che mette in comunicazione il centro storico con le aree residenziali/commerciali poste a sud dello stesso. L'accesso al condominio avviene attraverso portone pedonale posto al civico 31 di Viale Assunta, mentre l'unità in questione ha accessi autonomi rispettivamente da parcheggio pubblico antistante Viale Assunta e da parcheggio pubblico antistante Via Diaz, strada quest'ultima parallela a Viale Assunta.



Il piccolo condominio, edificato su cinque piani fuori terra e due interrati, si presenta con le facciate caratterizzate da un disegno moderno con ampi balconi prospicienti il Viale Assunta e Via Diaz che lo rendono immediatamente riconoscibile, anche per via dei materiali utilizzati che vanno dalla pietra all'intonaco.

Come anticipato l'accesso all'unità immobiliare in questione avviene direttamente sia dal piccolo parcheggio pubblico sul Viale Assunta e sia dall'altrettanto piccolo parcheggio pubblico su Via Diaz, attraverso ampie porte pedonali di alluminio anodizzato e vetro facenti parte di più ampie vetrate.

Da precisare che l'unità immobiliare oggetto della presente non è comunicante e non ha accesso dal vano scala condominiale.

Internamente l'ufficio in questione, composto al piano terra di sei locali, un corridoio disimpegno, due bagni e due locali deposito posti al piano interrato accessibili internamente da altrettante scale a chiocciola, si

presenta con i pavimenti di tutti i locali rivestiti in ceramica e in gres, come pure di ceramica sono parzialmente rivestite le pareti dei due bagni. Di ceramica porcellanata bianca e corredati di gruppi rubinetteria in ottone cromato, sono altresì composti i sanitari dei due bagni, uno dei quali è cieco.

Le pareti di tutti i locali, così come tutti i soffitti, sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura.

I serramenti interni sono composti di porte di legno tamburato, mentre quelli esterni, come già accennato, sono di alluminio anodizzato con vetri singoli del tipo "anti-intrusione".

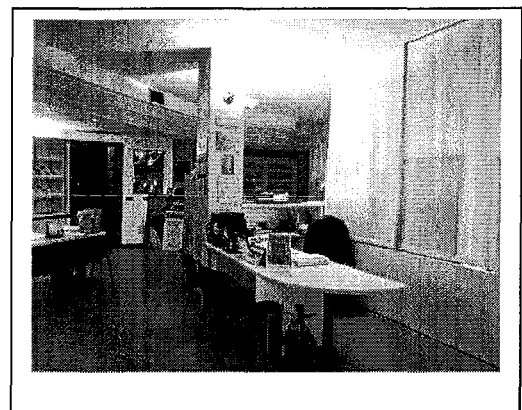
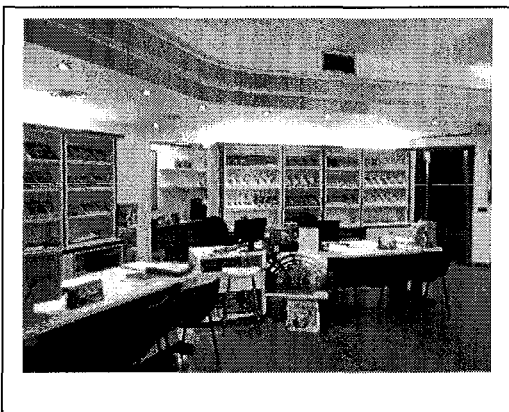
L'impianto elettrico è in cavi incassati ed è corredato di quadri elettrici con interruttori differenziali salvavita, realizzato presumibilmente a norma.

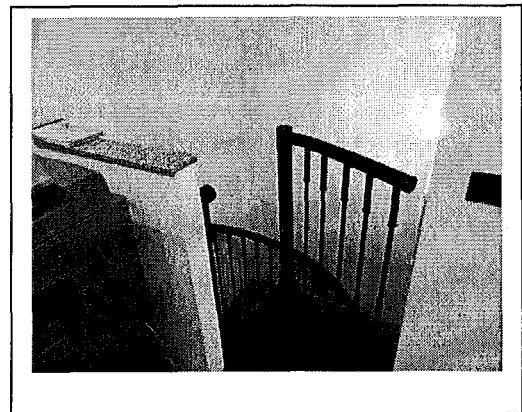
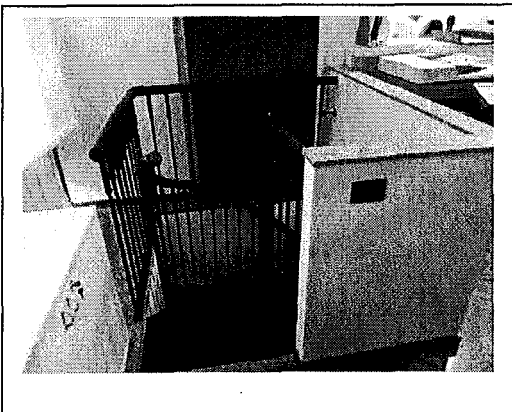
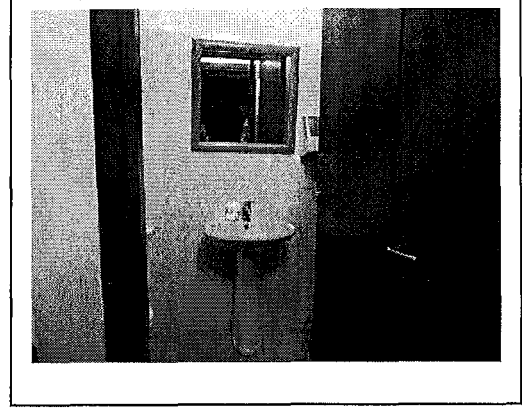
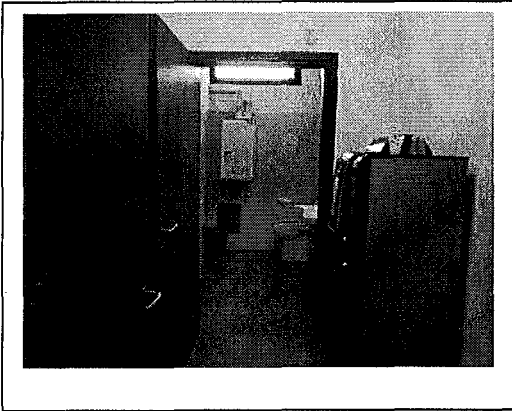
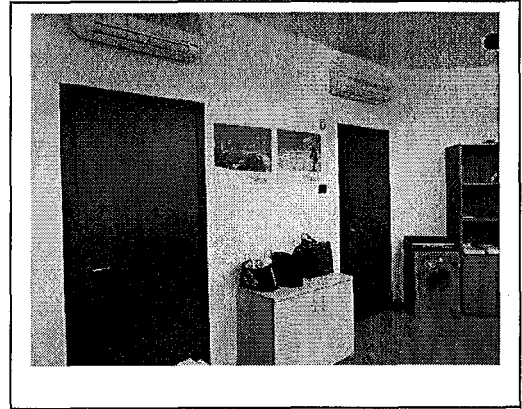
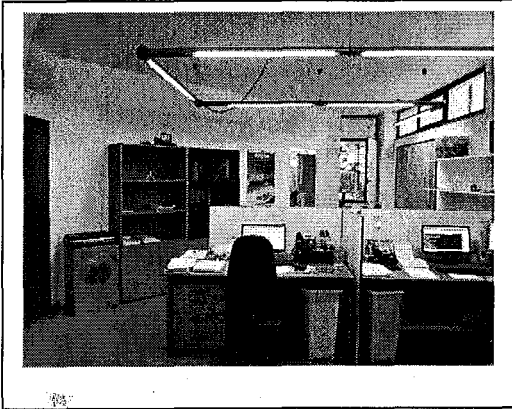
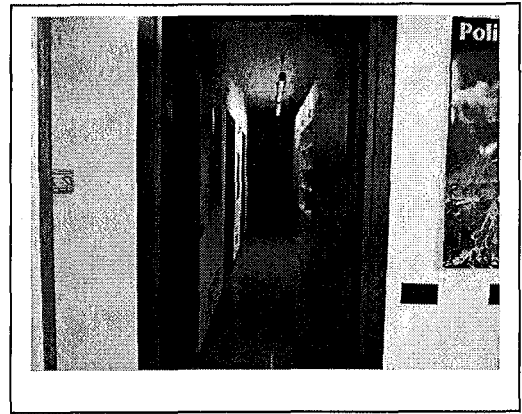
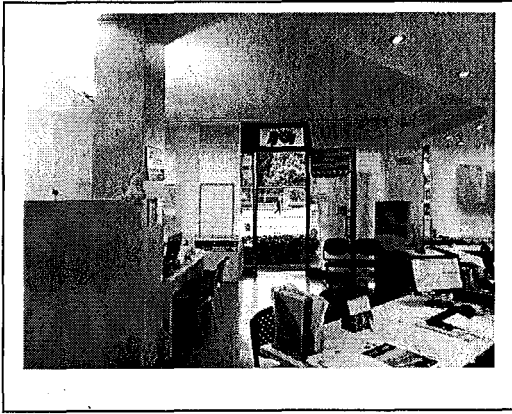
Il riscaldamento, di tipo autonomo, è generato da caldaia pensile funzionante a gas metano posta in uno dei due bagni; riscaldamento che viene irradiato nei vari locali, con l'eccezione dei due bagni, attraverso bocchette di ventilazione e fancoil posti a soffitto. I due bagni sono riscaldati da tradizionali radiatori.

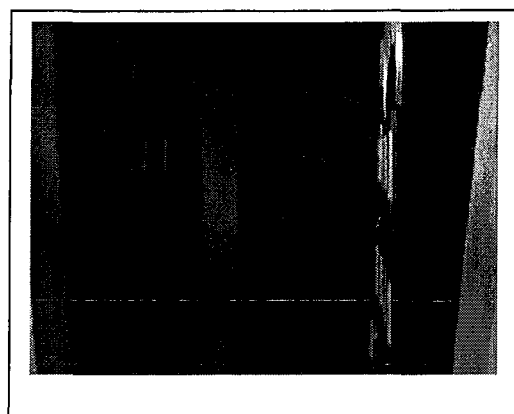
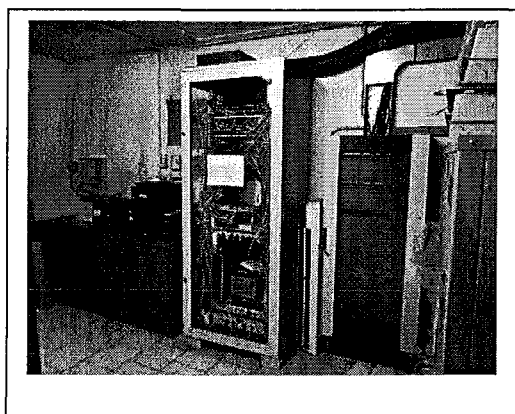
L'immobile è altresì dotato d'impianto di raffrescamento che è irradiato nei vari locali attraverso le medesime bocchette di ventilazione e i fancoil citati sopra, raffrescamento prodotto da macchinario marca SIMAIR, serie DIVI, mod. 802T, installato in uno dei due depositi.

Con riguardo ai due depositi, non comunicanti tra loro ma accessibili dall'ufficio oggetto della presente attraverso altrettanti vani scala a chiocciola, si segnala che non dispongono di riscaldamento /raffrescamento. Questi due locali, non abitabili, oltre ad essere comunicanti e accessibili dall'unità al piano terra, sono accessibili dal corsello di manovra boxes del piano primo interrato attraverso due porte di metallo.

Nel suo complesso, sia le parti comuni del condominio e sia l'unità immobiliare oggetto della presente, per quanto visto in occasione del sopralluogo, sono state rinvenute in buono stato di manutenzione.







1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di GIESSE S.r.l. in Liquidazione - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 08019720153

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **292,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare in questione è stata determinata sulla base dei calcoli effettuati sulle planimetrie catastali in scala 1:200 verificate a campione in loco. La superficie è stata altresì quantificata in considerazione della destinazione d'uso e in ragione di quanto previsto dall'allegato "C" del DPR 138/98.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Immobile uso ufficio | Sup lorda di pavimento | 292,00 | 1,00 | 292,00 |
| | | 292,00 | | 292,00 |

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2019

Zona: Cernusco sul Naviglio

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1750

Valore di mercato max (€/mq): 2250

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "valore di mercato" che è il più corrente e maggiormente usato. Per determinare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati desunti da pubblicazioni edite dal "Sole 24 ore", dai valori medi desunti dall'AGENZIA DEL TERRITORIO, dal Borsino Immobiliare edito dalla Camera di Commercio, nonché dai valori medi desunti da informazioni assunte presso agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati agli immobili in questione.

Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che saranno presi in considerazione sono:

- l'ubicazione dei beni sia in seno al contesto territoriale in cui si trovano, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel Comune di appartenenza;
- lo stato di conservazione dei beni, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici e dagli eventuali difetti;
- l'anno di costruzione dal quale si ricava sia il normale invecchiamento dell'immobile, sia la tipologia costruttiva caratteristica;
- la tipologia dei materiali impiegati;
- la consistenza delle superfici da stimare;
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsiasi gravame;
- la regolarità urbanistico-edilizio e catastale;
- la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni similari o surrogabili nella zona di appartenenza del bene stimato.

Nel calcolo della valorizzazione si tiene in elevata considerazione anche la localizzazione dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Cernusco sul Naviglio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I., O.S.M.I., Agenzia del Territorio;

Altre fonti di informazione: Web.

8.3 Valutazione corpi:

Ufficio piano terra con due locali deposito piano interrato in Cernusco sul Naviglio (MI) – Viale Assunta 31. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Ufficio sub. 2 | 292,00 | € 1.750,00 | € 511.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 511.000,00 |
| Valore corpo | | | € 511.000,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 511.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 511.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---|------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Ufficio piano terra con due locali deposito piano interrato | Uffici e studi privati [A10] | 292,00 | € 511.000,00 | € 511.000,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|---------------|
| Riduzione del valore del 30%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi | -€ 153.300,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | -€ 0,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |
| Arrotondamento | -€ 700,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 357.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 357.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | € 250.000,00 |

Data generazione:
16-10-2019

L'Esperto alla stima
MARCO PETTORALI

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale;
- 2) Visura storica catastale;
- 3) Ipoteca volontaria del 14/05/2012;
- 4) Ipoteca giudiziale del 25/03/2019;
- 5) Trascrizione sentenza di fallimento del 26/06/2019;
- 6) Trascrizione sentenza di fallimento del 13/08/2019.

