

TRIBUNALE DI MILANO

SEZ. III

Tipo Procedimento: Es. Immobiliare

Procedura Num. Ruolo Generale 150/2010 + 2823/2010

Giudice Relatore : Dott.ssa Boroni Valentina



Rapporto di stima del compendio immobiliare
Esperto nominato: arch. Giuseppe Catalano

Il sottoscritto arch. Giuseppe Catalano, con studio in Milano, Via San Gregorio n. 44, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano, nominato esperto nella procedura in epigrafe per la stima degli immobili pignorati, dopo aver prestato il giuramento di rito innanzi al Giudice dr.ssa Boroni Valentina, avviava le operazioni peritali. Il quesito formulato richiedeva: *l'esamina dei documenti depositati agli atti; l'acquisizione dell'atto di provenienza; la comunicazione alle parti dell'incarico ricevuto e la data di inizio operazioni peritali; l'esatta individuazione del cespite oggetto di pignoramento; la sua esatta individuazione catastale e la relativa precisazione dei confini; l'indicazione degli estremi dell'atto di pignoramento specificando se lo stesso riguardi l'intera proprietà, una quota di essa, altri diritti reali (nuda proprietà, superficie, usufrutto); l'indicazione degli estremi dell'atto di provenienza; la descrizione sommaria del bene con indicazione dello stato occupativo, fatta attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento, se gli stessi siano registrati e nel caso verificare la data di registrazione, la data di scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; l'esistenza di formalità, vincoli o oneri*

anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare: domande giudiziali — sequestri ed altre trascrizioni — atti di asservimento urbanistici — eventuali limiti all'edificabilità — diritti di prelazione — convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione; altri pesi o limitazioni d'uso: oneri reali - obbligazioni propter rem — servitù — uso — abitazione; l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene tra cui trascrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; la verifica della sua regolarità urbanistico - edilizia e catastale, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali, pronunciandosi sulla sanabilità di eventuali opere abusive;

fornire notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01 indicando gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 Settembre 1967; fornire indicazioni circa la presenza o meno della certificazione energetica di cui al d.lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D. M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37; l'individuazione del valore sia libero sia occupato, fornendo nel caso di quota indivisa la valutazione anche della sola quota.

Le operazioni per l'espletamento dell'incarico, sono consistite in: verifica della documentazione agli atti; reperimento visura catastale e scheda; reperimento atto di provenienza c/o il Notaio; verifica regolarità edilizia e quanto necessario per rispondere compiutamente al quesito posto.

Si premette che le operazioni peritali sono iniziate con il provvedimento del **2823/2010**, con avviso del conferimento dell'incarico e di inizio operazioni peritali, fissato per il giorno 1-06-2011 alle ore 10,00 in loco, è stato inviato a mezzo raccomandata a. r. sia al debitore, sia al creditore precedente, con il rilievo metrico e realizzo di documentazione fotografica dell'immobile sito in via Della Repubblica 34 in Parabiago, le stesse operazioni peritali

In data 8-11-2011, mi veniva confermato l'incarico con l'estensione per la stima degli immobili oggetto del pignoramento anche sul procedimento 150/2010. Alle ore 10 del giorno 11-01-2012, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo necessario per il completamento delle operazioni peritali. Sui

7

[REDACTED]

pertanto in grado di redigere la presente relazione peritale avente per oggetto i beni della Procedura, che viene fornita anche su floppy-disk e con copia alle parti.

Elenco immobili
LOTTO 1

Identificazione e descrizione dei beni oggetto di stima
- Villa Unifamiliare in Parabiago Via della Repubblica 34
Quota di proprietà

[REDACTED]

1. Descrizione analitica

Comune di Parabiago Via della Repubblica 34, villa unifamiliare piano scantinato, primo e sottotetto, così composto da ingresso/dis., cucina, soggiorno, disimpegno, camera, camera, bagno, w.c., balcone.

2. Riferimenti Catastali, N. C. E. U. Comune di Parabiago:
o foglio 27 - part. 474 - sub. 1 cat. A/7 vani 7,5 piano sc. E sottotetto e sub. 1, rendita 542,28 e. sub 1 - cat. c/6 box - piano scant. - rendita €111,55.

3. Coerenze

Come da atto di provenienza: mappali 475, 473, 455, 454, e viale della Repubblica,
cantina: altra cantina, cortile al mappale 31, enti comuni e corridoio d'accesso comune alle cantine.

Sottotetto piano terzo: pertinenziale dell'unità abitativa, cortile al mappale 31, ripostiglio al sub 703, passaggio comune, ancora ripostiglio al sub. 703, via Valle Ticino e mappale 14. Parti comuni del fabbricato.

4. Caratteristiche

Zona

L'abitazione è ubicata in un'area periferia del comune di Parabiago, zona B.2.1 "zone tipo logicamente omogenea con bassa densità residenziale".

Condominiali

L'intera villa si compone di un corpo di fabbrica unico su più livelli libero su ogni facciata e risulta edificata con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Parabiago in data 10 luglio 1997 prat. ed. 154/97 e successiva denuncia di inizio attività in data 23-giugno 2003 prot. 20930 prat. 120/2003. Intorno insiste un'area di pertinenza a giardino chiusa con

recinto, mentre l'accesso sia pedonale che carraio è caratterizzato da un cancello automatico ed un portone in ferro sulla Via della Repubblica.

L'edificio che é costituito da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare a 2 elevazioni fuori terra, solaio incluso, con un unico corpo scala interno. Esternamente la zona è di tipo periferico urbano priva di grande vegetazione nelle immediate vicinanze.

Facciate: intonaco monocromo color bianco in buono stato e cemento a faccia vista;

- balcone : di cemento armato, con parapetti di ferro, incompleto;
- ingresso: portoncino di legno
- pavimento: ceramica;
- scale: interna a rampe parallele con gradini di marmo e pianerottolo in mattonelle;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente
- Stato di manutenzione del fabbricato: buono, anche se presenta sono necessari parziali ripristini e piccole opere di completamento , es. porzione di ringhiera, giardino etc. etc.

Strutturali del fabbricato/stato di conservazione: buono secondo visione ad "occhio nudo".

Strutture di c. a.;
tetto a falde inclinate.

Componenti Edilizie specifiche ed impianti dell'appartamento

- esposizione: su quattro lati su giardino interno
- pareti: intonaco tinteggiato/verniciato;
- Ace: presente in classe E 117.13 Kwh/mq.a (vedesi certificazione allegata).

PIANO SCANTINATO

- rivestimenti: ceramica in una zona adattata a cucina e in bagno;
- pavimenti: in gres neri formato 30x60 per tutta la superficie
- infissi esterni: finestre di legno verniciato con vetri doppia camera;
- infissi interni: porta divisoria locale caldaia metallica tagliafiamma, interna per il bagno in legno bianca;
- infissi esterni: in legno doppia camera in buono stato di manutenzione;
- porta ingresso: dal box blindata;
- imp. citofonico: esistente;
- imp. elettrico: esistente sotto traccia a norma;
- imp. idrico: esistente sotto traccia a norma;
- imp. termico: autonomo per tutti e tre i piani, con radiatori di ghisa;
- acqua calda sanitaria: a gas autonomo per tutti con caldaia unica,
- bagno: attrezzato predisposto per la posa del lavabo, bidet, tazza, piatto doccia esistente provvisto di box doccia,
- intonaci: in ordine;
- Tinteggiatura, buona color bianco
- Altezza dei locali: ml. 2.0 circa.



PIANO TERRA-RIALZATO APPARTAMENTO

- rivestimenti: ceramica in una zona adattata per cucina e bagni, assente il w.c. e bidet;
- pavimenti: scala interna rivestita con marmo e parquet, superficie interna in parquet.
- infissi esterni: finestre di legno con vetri doppia camera nuovi in ottimo stato di manutenzione;
- infissi interni: porta divisorie in legno e vetro colore bianche,
- infissi esterni: in legno doppia camera in buono stato di manutenzione;
- porta ingresso: blindata rivestita in legno;
- imp. citofonico: esistente;
- imp. elettrico: esistente sotto traccia a norma;
- imp. idrico: esistente sotto traccia a norma;
- imp. termico: autonomo per tutti e tre i piani, con radiatori di alluminio;
- imp. di climatizzazione a fan-coil
- acqua calda sanitaria: a gas autonomo per tutti con caldaia unica posta al piano scantinato,
- bagno: attrezzato lavello e mob-iletto bidét, tazza, piatto doccia esistente provvisto di box doccia,
- illuminazione a faretti in corridoio disimpegno, placche living
- intonaci: in ordine;
- Tinteggiatura, buona color bianco;
- Altezza dei locali: ml. 2.90 circa;

PIANO SOTTOTETTO - PRIMO

- rivestimenti: ceramica in una zona adattata per bagni;
- pavimenti: scala interna rivestita con marmo e parquet, superficie interna in parquet, bagni in ceramica;
- infissi esterni: finestre di legno tipo velux con vetri doppia camera nuovi in ottimo stato di manutenzione;
- infissi interni: porta divisorie in legno e vetro colore bianche,
- infissi esterni: in legno doppia camera in buono stato di manutenzione;
- imp. citofonico: esistente;
- imp. elettrico: esistente sotto traccia a norma;
- imp. idrico: esistente sotto traccia a norma;
- imp. termico: autonomo per tutti e tre i piani, con radiatori di alluminio;
- acqua calda sanitaria: a gas autonomo per tutti con caldaia unica posta al piano scantinato,
- bagno: attrezzato lavello e mobiletto bidét, tazza, piatto doccia esistente provvisto di box doccia,
- illuminazione a faretti in corridoio disimpegno, placche living
- intonaci: in ordine;
- Tinteggiatura, buona color bianco;
- Altezza dei locali: h/m. 2.50 circa;

7

Condizioni: complessivamente l'immobile, si presenta in ordine ed in buono stato di mantenimento, mancano comunque alcuni accessori di completamento come i wc. ed i bidet. Esternamente devono essere completate alcune rifiniture, come la tinteggiature ed il trattamento del cemento a faccia vista, la sistemazione di qualche pozzetto e soprattutto la vegetazione del giardino.

Considerazioni sull'attuazione dei valori.

Il piano sottotetto è adibito a zona notte, dal punto di vista abitativo rispetta i requisiti abitativi, ma non è stato effettuato, pur avendo S.I.p. utile da utilizzare, in zona abitativa.

Anche i locali scantinati, sono resi abitabili, MA NON INDISPENSABILI per l'abitabilità dell'immobile, soprattutto l'area a giorno risulta ben attrezzati ed abitabile, pur essendoci slp a disposizione del lotto, in tale momento non vi sono i requisiti primari poiché tale superficie si trova per circa metà altezza con il terreno in adiacenza.

5. Consistenza

Superficie complessiva commerciale, calcolata, al lordo delle murature esterne ed interne 100%, a confine 50%, balcone 50%, cantina attrezzata riscalda 50%, locale tecnico 25%, sottotetto 50% box 25%,
Box e locale caldaia mq.88.80 x 0.25, cantina attrezzata mq.65x0.50, appartamento mq.99,00 x 100%, sottotetto mq. 65x0.75, balcone mq. 12x0.50, patio mq.20x0.10%, mq.267 circa come indice di fabbricabilità terreno con valore edificabile €/mq. 250,00;
Mq. terreno non edificabile ma di pertinenza 466,00 x €.15,00.

6. Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

- Il futuro aggiudicatario dovrà farsi parte attiva ed acquisire c/o informazioni di eventuali altri insoluti o pregiudizi, nonché eventuali quote oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati e/o in corso ed oneri per le Certificazione energetica dell'edificio.

- Non sussistono, incombenze ed oneri relativi a: certificazione di conformità degli impianti, certificazione energetica di cui ai successivi punti 11, 12.

7. Vincoli incidenti sulla disponibilità possesso e detenzione del bene:

L'immobile risulta libero ma provvisto di arredo in soggiorno, e nelle camere da letto, così come la cantina.

8. Pratiche edilizie: Immobile edificato con Concessione Edilizia del 154-1997 del Comune di Parabiago.

9. Conformità urbanistica - edilizia: si è provveduto ad un accertamento presso il Comune di Parabiago; secondo quanto riscontrato, l'immobile è provvisto di certificato di Abitabilità.

9.1 dagli accertamenti effettuati, la stessa abitazione risulta conforme con la concessione presentata, ma per le piccole difformità di cambio di destinazione d'uso e distribuzione interna del sottostetto della cantina, dovrà essere presentata una pratica presso il Comune di Parabiago e la sua parziale difformità potrà essere comunque sanata con una pratica di "Denuncia di Inizio Attività" postuma ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Dal punto di vista della distribuzione interna l'appartamento rispecchia i requisiti abitativi standard, con ambienti di corretta dimensione, opportunamente disimpegnati (vedi planimetria rilievo e catastale).

10. Abitabilità - Agibilità

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Parabiago l'immobile è provvisto di certificato di Abitabilità.

11. **Certificazione impianti:** presenti
12. **Certificazione energetica dell'edificio:** presente
13. **Conformità catastale:** parzialmente conforme allo stato dei luoghi, (si allega planimetria), necessita di aggiornamento.
13.1 appartamento: conforme
13.2 cantina: parzialmente conforme
13.3 sottotetto: parzialmente conforme, sanabile

14. Titoli di proprietà:

Rogito: L'immobile risulta acquistato con atto del 30-11-2005 N.30718 rogato presso lo studio del dott. Filippo Laurini Notaio in Parabiago Via San Giuseppe iscritto presso il collegio notarile di Milano;

venditore:

sede in Parabiago, Via Gorizia n. 5., legittimata al presente atto in virtù dei poteri a lei derivanti della legge e dall'atto costitutivo.

acquirente:

Importo di vendita - come da atto € 250.000,00

15. Vincoli ed oneri giuridici che dovranno essere cancellati o regolarizzati a cura della Procedura:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria di €. 432.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di pubblicità immobiliare di Mi 2 in data 6 dicembre 2005 al n.183076/49609 del reg. generale, a favore del [redacted] garanzia di mutuo di €.240.000,00, ipoteca [redacted] nota di rinegoziazione con nota presentata in data 1 agosto 2008 al n. 104294/19145;
- Ipoteca volontaria di €. 360.000,00 iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di pubblicità immobiliare di Mi 2 in data 12 dicembre 2005 al n.90686/22742 a favore del Cr [redacted] 200.000.,00.
- Ipoteca giudiziale di €. [redacted] Servizi di pubblicità immobiliare di Mi 2 in data 12 dicembre 2005 al n.174328/34751 a favore della [redacted] debito capitale di €. 39.381,26, precisando che tale ipoteca grava anche su altri immobili non oggetto della presente certificazione.

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/01/2010 - Registro Particolare 4154 Registro Generale 8039 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 20811/2009 del 30/12/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in PARABIAGO(MI)

15. A - Vincoli ed oneri giuridici che dovranno essere cancellati o regolarizzati a cura della Procedura [redacted]

ISCRIZIONE

- **ISCRIZIONE** CONTRO del 06/12/2005 - Registro Particolare 49609 Registro Generale 183076 Pubblico ufficiale LAURINI FILIPPO Repertorio 30719/5268 del 30/11/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in PARABIAGO(MI)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico, Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 19145 del 01/08/2008 (RINEGOZIAZIONE)

- **ISCRIZIONE** CONTRO del 11/07/2008 - Registro Particolare 22742 Registro Generale 90686 Pubblico ufficiale LAURINI FILIPPO Repertorio 33610/6874 del 09/07/2008* IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in PARABIAGO(MI)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

- **ISCRIZIONE** CONTRO del 27/04/2009 - Registro Particolare 9448 Registro Generale 50610 Pubblico ufficiale [redacted] 5914/68 del 22/04/2009 IPOTECA LEGALE [redacted] NUM.602

• **ISCRIZIONE CONTRO** del 18/12/2009 - Registro Particolare 34751 Registro Generale 174328
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 5686/2009 del 30/11/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in PARABIAGO(MI) SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

• **ISCRIZIONE CONTRO** del 20/07/2010 - Registro Particolare 22463 Registro
Generale 92445 Pubblico ufficiale Repertorio
12759/68 del 13/07/2010 IPOTECA LEGALE SOGGETTO CREDITORE
ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Immobili siti in PARABIAGO(MI)

Trascrizioni

• **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 17/04/1987 - Registro Particolare 23988
Registro Generale 32136 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
SOGGETTO DONATARIO

Nota disponibile in formato immagine

• **TRASCRIZIONE CONTRO** del 16/03/1988 - Registro Particolare 16240 Registro
Generale 22068 Nota disponibile in formato immagine

• **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 19/03/1990 - Registro Particolare 18129
Registro Generale 24401 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE
ESPRESSA DI EREDITA'

• **TRASCRIZIONE CONTRO** del 23/03/2005 - Registro Particolare 21049 Registro
Generale 40955 Pubblico ufficiale CIRILLO ORESTE Repertorio 14854/9620 del
16/03/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in
PARABIAGO(MI) SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

• **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 06/12/2005 - Registro Particolare
92755 Registro Generale 183075 Pubblico ufficiale LAURINI FILIPPO
Repertorio 30718/5267 del 30/11/2005 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA Immobili siti in PARABIAGO(MI) SOGGETTO
ACQUIRENTE, Nota disponibile in formato elettronico

• **TRASCRIZIONE ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Immobili siti in CANEGRATE(MI)

SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico

• **TRASCRIZIONE CONTRO** del 29/09/2010 - Registro Particolare 71365
Registro Generale 119671 Pubblico ufficiale TRIBUNALE MILANO
Repertorio 4175 del 12/07/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in PARABIAGO(MI)

Nota disponibile in formato elettronico

• *Si specifica che tali dati sono stati estrapolati dalla Relazione Notarile*

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/04/2008 - Registro Particolare 23616
Registro Generale 43274 Pubblico ufficiale CIRILLO ORESTE Repertorio
21105/14704 del 26/03/2008 **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.**
Immobili siti in CANEGRATE(MI) **SOGGETTO VENDITORE**

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/12/2005 - Registro Particolare 97618
Registro Generale 192269 Pubblico ufficiale CIRILLO ORESTE Repertorio
16498/10905 del 12/12/2005 *redatta dal Notaio dott. Fabio Galvalisi al 16-
12-2012.*

Avvertenze: il pignoramento non risulta gravare sulla part. 474 del Catasto terreni identificata come area di sedime e libera circostante del fabbricato identificato al foglio 27 part. 474 sub 1 e 2..

(vedesi copia della relazione Notarile al 16-aprile-2010 ed Ispezione ipotecaria allegata al 28-06-2011).

E' stata effettuata in data 30-04-2012 un'ultima ispezione telematica per soggetto che corrisponde alle note sopra espresse, (vedesi copia allegata)

16. Convenzioni matrimoniali

Dall'atto di provenienza si rileva che, all'acquisto dell'

17. Valutazione Immobile via Repubblica

Ipotesi e criteri di stima e fonti di informazione: metodo comparativo basato su valori di mercato attualmente praticati in zona per immobili aventi caratteristiche simili; agenzie immobiliari; osservatori del mercato immobiliare 1800/1900 - listino Borsino immobiliare di Milano n. 39 1750/1950 - I semestre, mediando i valori si ottiene **€1.850,00 €/mq.**
Questo volare può subire variazioni in eccesso o in difetto del 30%, in a base alle caratteristiche e dell'immobile.

In questo caso appare opportuno per una stima oggettiva accrescere il valore del 20%.

Il valore di mercato applicato in considerazione dello stato di manutenzione e delle sue caratteristiche è di €1.850/mq. con una maggiorazione del 20% in base alle caratteristiche specifiche, corrispondente al €370
Pertanto €1.850,00+€370,00 = €2.220,00

Stima:

Abitazione piano terra	mq. lordi =	99,00x2.220,00=	€ 219.780,00
Sottotetto piano primo	mq. lordi =	65,00x0.70 =	€ 101.010,00
Cantina:	mq. lordi =	65,00x0.50 =	€ 72.150,00
Box:	mq. lordi =	88,00x0.25 =	€ 48.840,00
Valore fabbricato	Somma		€ 441.780,00
Terreno edificabile mq.lordi=267,82- 67 cedibili per sanare il sottotetto =200,67 mq.200 x €300,00 valore mq. terreno edificabile = € 60.000,00			

Terreno-giardino mq.567-142 sup.villa - 80 sup. max ipoteticamente edificabile in orizzontale =
mq. 567-142 -80 = mq. 345 x €60,00= **€ 20.700,00**
TOTALE € 522.480,00

18. Valore della quota colpita da pignoramento

La procedura colpisce la quota intera della proprietà pari ad € 522.480,00
Si indicano di seguito i valori dell'immobile sia libero, sia occupato

• **Immobile libero**

- quota colpita dalla procedura	€ 522.480,00
- riduzione del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale; per vendita forzata e senza garanzia, per vizi occulti dell'opera:	-€ 52.248,00
Valore per la quota intera di immobile libero	€ 470.232,00
Arrotondato	€ 470.000,00

Prezzo base d'asta consigliato, per la quota intera, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura.

Immobile libero € 470.000,00

La presente valutazione è espressa come eventualità:

• **Immobile occupato (eventualità)**

- Valore di riferimento per la quota intera di immobile libero:	€ 470.000,00
- Per eventuale stato di occupazione/locazione - 25%	-€ 117.500,00
Valore per la quota intera di immobile occupato	€ 352.500,00

Arrotondato € 338.000,00

Eventuali costi per predisposizione Dia in sanatoria, da versare al Comune di Parabiago

diritti di segreteria, € 516,00 + € 70 circa = € 586,00

oneri per il cambio di dest. d'uso del deposito sottotetto
circa € 9.000,00

per predisposizione progetto e presentazione Dia sanatoria da parte di
un professionista abilitato, € 2.500,00

sommano € 12.086,00

riepilogo:

prezzo stimato libero nello stato in cui si trova € 470.000,00

~~€ 12.000,00~~

€ 411.000,00

Prezzo base d'asta consigliato, per la quota intera, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, immobile libero

€ 458.000,00