

**STUDIO DI ARCHITETTURA**

**ARCH. ROSSANA TERZAGHI**

**C.F. TRZ RSN 66E51 Z103H - P.I. 05372820968**

Ordine Architetti n. 7557 - Albo CTU n. 11796 - Albo Collaudatori n. 4056 -

Albo Certificatori Energetici n. 20887 - Albo M.I. Legge 818/84 n. MI07557A00956

Coordinatore Sicurezza per la progettazione ed esecuzione - Funz. Protezione Civile

Via Piero della Francesca 13 - 20154 Milano - Tel. 02/34535071 Fax. 02/89038808 Cell. 3407585815

E-mail : [arkterzaghi@studioarkterzaghi.it](mailto:arkterzaghi@studioarkterzaghi.it) - PEC : [terzaghi.7557@oamilano.it](mailto:terzaghi.7557@oamilano.it)

[www.studioarkterzaghi.it](http://www.studioarkterzaghi.it)

## Tribunale di MILANO

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

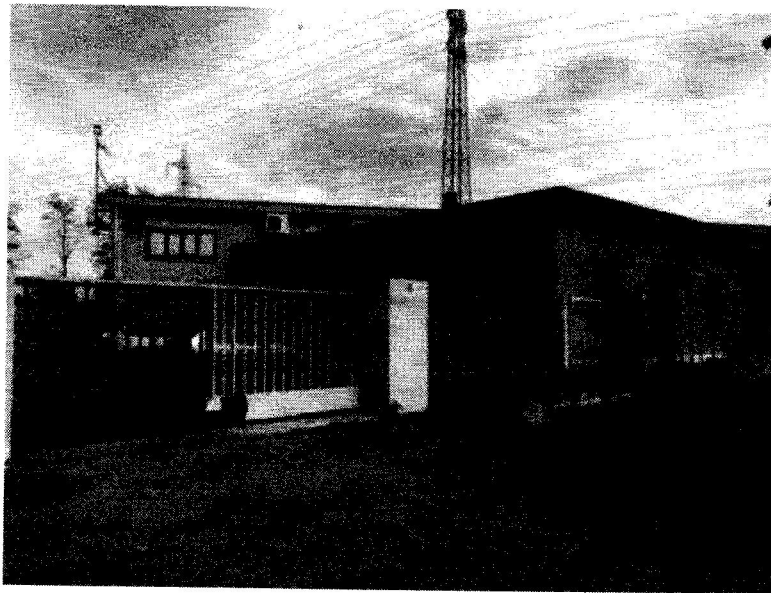
promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 1406/2016

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2017

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Gabriella Mennuni**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE - Lotto unico

Esperto alla stima: **Arch. Rossana Terzaghi**

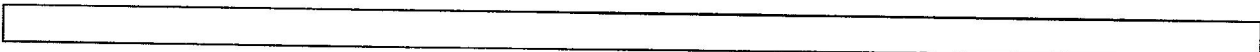
Codice fiscale: TRZRSN66E51Z103H - Partita IVA: 05372820968

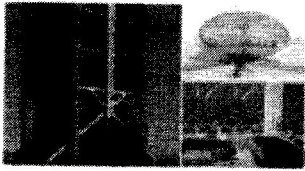
Studio in: Via Piero della Francesca 13 - 20154 MILANO

Telefono: 02/34535071-3407585815 - Fax: 02/89038808

Email: [arkterzaghi@studioarkterzaghi.it](mailto:arkterzaghi@studioarkterzaghi.it)

Pec: [terzaghi.7557@oamilano.it](mailto:terzaghi.7557@oamilano.it)





Beni in **SETTIMO MILANESE (MI)** - Località **SETTIMO MILANESE (MI)**  
via A. Volta n°25

Beni in **MILANO** - Località **MILANO** via G. Airaghi  
**Lotto: unico**

#### OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

##### Punto a) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via email al custode dell'incarico ricevuto  
con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

##### Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale  
(o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso  
i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio.

Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della  
espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non  
corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di  
pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: corrispondenza
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di  
provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli  
trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad  
eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è  
in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o  
di altri diritti reali parziari: nessuna comproprietà  
qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione  
legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere  
immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi  
dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione  
del giudice dell'esecuzione;
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della

--



presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione  
espressa o tacita in favore del debitore:

No per causa morte

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

L'unità immobiliare è posta al confine tra la via A. Volta in Settimo Milanese e via G. Airaghi in Milano. Pertanto le schede catastali sono suddivise in:

**Identificativo corpo: D8.**

**Capannone con attività commerciale**

sito in **SETTIMO MILANESE (MI) via Alessandro Volta n°25**

**Identificativo corpo: C3**

**Laboratori C3 sito in Milano via Gaetano Airaghi snc.**

**Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di proprietà Cod. Fiscale:**

Edificio piano T-1:

Identificato al catasto Fabbricati : **SETTIMO MILANESE :**

foglio 20, particella 163, subalterno 701 graffato con mapp. 175 sub 101

indirizzo Via Alessandro Volta n°25, piano T-1,

Z.C U, categoria D/8, rendita € 3.578,00

Appartamento piano T:

Identificato al catasto Fabbricati : **MILANO**

foglio 284, particella 44, subalterno

indirizzo Via Gaetano Airaghi SC, piano T,

Z.C 3, categoria C/3, classe 8, mq 81,00, rendita € 284,46

Confini intero complesso immobiliare sito in via A. Volta n 25:

canale irrigatore su due lati, la via Volta del Comune di Settimo Milanese da cui si accede

con interposta cabina di proprietà dell'Enel al mappale 23 del foglio 20 del Comune di

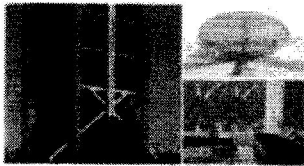
Settimo Milanese, la via Airaghi del Comune di Milano, proprietà di terzi;

Informazioni in merito alla conformità catastale:

**c'è conformità tra la planimetria catastale ed il sopralluogo effettuato.**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

--



lotto composto da complesso adibito a uffici e un capannone.

**Caratteristiche zona:** via G. Airaghi si trova nella zona nord di MILANO e via A. Volta nella zona sud di Settimo Milanese (MI), in prossimità della strada A50 Tangenziale Ovest di Milano e della strada Provinciale via Tommaso Edison.

Le Strade a doppio senso poco trafficate con possibilità di parcheggio.

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria. La strada ha destinazione mista.

**Caratteristiche zone limitrofe:** industriale e terziario

**Principali collegamenti pubblici:** autobus.

**Servizi offerti dalla zona:** negozi, uffici e industrie.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** D8 capannone commerciale

**D8 sito in SETTIMO MILANESE (MI) via Alessandro Volta n°25**

**Identificativo corpo:**

**Laboratori C3 sito in Milano via Gaetano Airaghi snc.**

In sede di sopralluogo erano presenti solo due dipendenti della \_\_\_\_\_, che hanno confermato di essere gli unici ad occupare i locali che stanno svuotando.

Secondo l'Agenzia delle Entrate di MILANO, omissis risulta come dante causa in 3 contratti di locazione registrati :

- due presso l'Ufficio di Rho dell' anno 2004 e 2006;
- un contratto di comodato immobiliare gratuito: Atto n. 5910 Serie 3 registrato il 14/11/2014 a tempo indeterminato per l'uso di una parte del capannone;

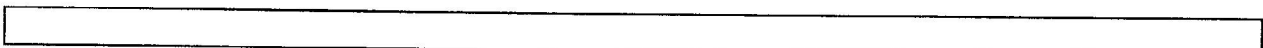
#### **Atto di compravendita 14/07/2004**

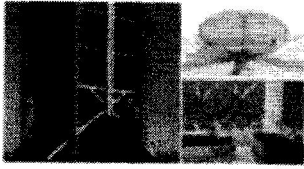
TRASCRIZIONE del 22/07/2004 - Registro Particolare 31615 Registro Generale 55586  
Pubblico ufficiale MEZZANOTTE MASSIMO Repertorio 162349/18609 del 14/07/2004  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

### 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:

ISCRIZIONE del 08/09/2004 - Registro Particolare 14895 Registro Generale 71118  
Pubblico ufficiale MEZZANOTTE MASSIMO Repertorio 162651/18717 del 03/09/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

ISCRIZIONE del 24/03/2010 - Registro Particolare 3564 Registro Generale 16609  
Pubblico ufficiale MEZZANOTTE MASSIMO Repertorio 178099/25497 del 19/03/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

ISCRIZIONE del 11/06/2013 - Registro Particolare 4458 Registro Generale 29639  
Pubblico ufficiale MEZZANOTTE MASSIMO Repertorio 183285/28035 del 06/06/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 05/07/2016 - Registro Particolare 30623 Registro Generale 45194  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MILANO Repertorio  
27761 del 23/05/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

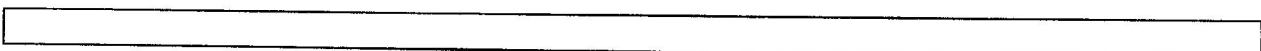
Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO COOPERATIVA PER AZIONI  
con sede in SONDRIO (SO) Cod. Fiscale 00053810149 contro omissis S.r.l. Cod. Fiscale:  
omissis

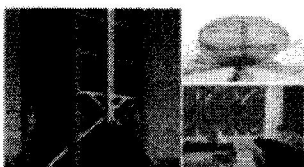
4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna.

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

Spese di gestione condominiale non sussistono poiché non esiste un condominio.





**Identificativo corpo:**

D8 sito in SETTIMO MILANESE (MI) via Alessandro Volta n°25

**Identificativo corpo: C**

Laboratorio C3 sito in Milano frazione MILANO via Gaetano Airaghi snc.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

Unità immobiliare è accessibile.

Superato il cancello pedonale in ferro una rampa per disabili conduce all'ingresso dell'unità immobiliare, fruibile per tutto il piano terra. Mentre non è possibile raggiungere i piani superiori poiché la scala a chiocciola interna non consente l'uso di un servo scale e non è un ascensore.

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

Nessun vincolo condominiale.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario: Precedenti proprietari :**

omissis

fino al 1993.

omissis

Dal 1993 fino al 2004.

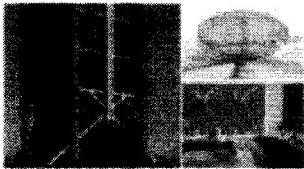
omissis

In forza di atto di compravendita in data del 14/07/2004  
TRASCRIZIONE del 22/07/2004 - Registro Particolare 31615 Registro Generale 55586  
Pubblico ufficiale MEZZANOTTE MASSIMO Repertorio 162349/18609 del 14/07/2004  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- 26/05/1976 Licenza edilizia n. 50/76 Settimo Milanese;
- 22/06/1994 Concessione Edilizia n. 14257 P.E. n.345/1993 per ampliamento capannone con depositi, cambio destinazione d'uso da residenza custode ad uffici e recinzione Settimo Milanese;
- 12/06/1997 Concessione Edilizia in variante n. 59/94 Prot. n. 11884 Settimo Milanese;
- 18/11/1985 Concessione in sanatoria a Milano n. 296691 Prot. 0099367608;





- 03/05/95 Voltura Concessione Edilizia N.991103– Prot. N 296691/53498/85;
- 28/02/1997 Rettifica Condo Edilizio Ri 1867/97 – Pg 1841171/97;
- 11/08/2009 Dia n.123 prot. 25942;
- 13/08/2009 Prot 26100 Richiesta integrazione per DIA 123/09 dal Comune di Settimo Milanese;
- 08/01/2010 Inizio lavori prot n 380/2010 per la Dia 123;
- 14/01/2010 Dia variante della n. 123 Prot 916;

### 7.1 Conformità edilizia:

Non c'è conformità edilizia, la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi. In effetti il soppalco che è stato creato nel capannone non risulta nelle planimetrie catastali e dovrà essere sanato con una Cila. Tale superficie non deve eccedere il 20% dell'area del capannone e deve essere utilizzato solo come scaffalatura quindi senza permanenza di persone.

In caso di residuo di SLP (Ut: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) la porzione di soppalco eccedente va sanata con il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento dei rifiuti per un totale di € 52.56 al mq. Valore che dev'essere raddoppiato per considerare la sanzione. Qualora la SLP sia esaurita, la parte eccedente del soppalco dovrà essere demolita.

Il capannone è stato costruito sul confine dei due Comuni, pertanto una parte di soppalco ricade nel Comune di Milano e una parte nel Comune di Settimo Milanese.

Per sanare il soppalco dovranno essere presentate le pratiche ai due Comuni e dovrà essere verificata la destinazione d'uso del capannone che per una parte risulta accatastato come D8 mentre sulla parte di Milano (81 mq) risulta come C3. Non è possibile che lo stesso spazio abbia due destinazioni diverse.

I costi per la regolarizzazione sono approssimativi poiché nello stato di fatto, senza un'indagine approfondita presso i due Comuni non è possibile definire le sanzioni ::

- Due permessi in sanatoria sanzione : variabile dai € 516 ai € 5.160
- diritti di segreteria e tasse catastali : € 204.00
- Tecnico incaricato per partica edilizia e accatastamento (docfa) € 3.500
- Costo opere edilizie per demolizione parte eccedente, carico e trasporto alle discariche autorizzate circa € 1.000,00.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di Attuazione - PRG
Immobile soggetto a convenzione:	no

--



Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no

**Descrizione :**

L'unità immobiliare insiste per la maggior parte su via A. Volta in Settimo Milanese (MI) e in piccola parte (81 mq) su via G. Airaghi in Milano.

Si tratta di un edificio basso, anni 70', con annesso capannone industriale, costituito da un piano terra e uno piano fuori terra.

La destinazione dei locali di Settimo Milanese è D8, capannone industriale, di cui una parte è stata adibita ad uffici con modifica di destinazione di uso della abitazione del custode.

La parte di capannone che risiede su Milano invece ha destinazione laboratorio C3.

Si accede al complesso da via A. Volta n° 25, Settimo Milanese, tramite un cancello carrabile e pedonale in ferro che sbarca in un cortile adiacente al giardino di proprietà che alloggia una torretta alta dell'Enel.

La facciata è tinteggiata di color corallo chiaro, con un basamento in pietra di 30x60 cm color grigio chiaro, è scandita da finestre rettangolari con sbarre in ferro antintrusione.

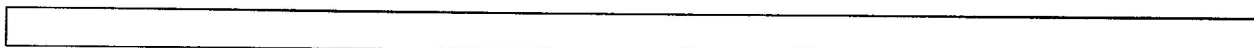
Al piano terra, sopraelevato rispetto al piano di calpestio, si accede tramite due gradini oppure tramite una rampa per disabili che però consente l'accesso al pubblico solo al piano terra.

Infatti non c'è l'ascensore né il servo scala per il superamento del primo piano.

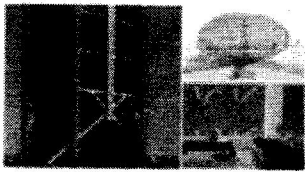
La porta d'ingresso blindata, si apre sul corridoio che disimpegna gli uffici, a sinistra c'è l'ufficio contabilità e di seguito una sala riunioni, a destra l'ufficio tecnico, il bagno con antibagno e il disimpegno di H=2,30 mt che accede al capannone e alla scala a chiocciola che conduce al primo piano.

I locali e il corridoio sono dotati di controsoffitto che riducono l'altezza a H= 2,70 mt mentre il bagno e antibagno che ne sono sprovvisti hanno un'altezza pari a H= 3,65 mt.

Si accede al primo piano, tramite una scala a chiocciola in ferro che sbarca in un grande ufficio di H= 2,75 mt fino controsoffitto, mentre sulla destra della scala c'è un ripostiglio di H= 3,00 mt







comunicante con il locale denominato "centrale termica" di H=2,60 mt, dove è presente una caldaia turbo e scaffalature, e con una via di fuga costituita da una rampa di scale che conduce alla porta REI con maniglione antipanico e sbarco nel cortile esterno.

Il primo piano si trova sopra il capannone al quale si accede dal disimpegno del piano terra.

Superati tre gradini troviamo a sinistra un deposito SPP con porta blindata di H= 2,60 mt utilizzato per custodire gli attrezzi e di seguito uno spogliatoio con bagno di H= 2,40, mentre a destra c'è un altro deposito SPP di H=2,60 mt adibito ad ufficio.

Il capannone di H= 5,20 mt, comunica il cortile esterno adibito in gran parte come deposito del materiale di scarto, tramite portone carrabile sul lato sinistro.

Alla destra del capannone, sul lato del Comune di Milano, c'è un box sopra il quale lungo tutta la parete fino a raggiungere in maniera ortogonale la scala di emergenza, è stato creato un soppalco ad L ad uso magazzino.

Al piano terra, la pavimentazione di tutti i locali è in piastrelle di gres lucido 60x60cm di colore chiaro, nel corridoio è in gres lucido di 30x30 di colore bianco, incorniciati da una fascia nera; nel bagno è in gres opaco 30x30 color grigio scuro.

Al primo piano, la pavimentazione dei locali è in piastrelle di gres lucido di 30x30 color chiaro, mentre nella seconda stanza in piastrelle di gres di 30x30 color cotto.

Nel capannone la pavimentazione è in battuto di cemento.

Il rivestimento dell'antibagno e del bagno al piano terra e in quello del capannone è in piastrelle di ceramica 20x20 di color bianco. Tutte le restanti pareti sono bianche.

Sono presenti dei controsoffitti, ad eccezione del bagno al piano terra e nel ripostiglio al primo piano.

Le porte interne sono in legno, ad eccezione delle porte del deposito che sono porte in ferro.

Le finestre sono in alluminio color scuro con doppi vetri dotate di sbarre di ferro antintrusione.

Gli impianti sono a norma e sono autonomi.

Il complesso si trova in ottimo stato di rifinitura.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di proprietà omissis Cod. Fiscale: omissis**

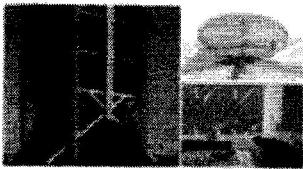
Superficie commerciale dell'unità immobiliare comprensiva di un capannone con uffici, depositi e giardino (escluso soppalco SPP dasanare) per un totale complessivo lordo di 826.16 mq.

L'unità immobiliare è del 1976.

Stato di manutenzione generale parti comuni: ottimo

Condizioni Generali dell'immobile: la parte adibita ad uffici è in ottimo stato, mentre il capannone in buono stato.





**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

**Edificio :**

Manto di copertura

materiale:

**guaina bituminosa**

coibentazione:

**guaina**

condizioni parti in comune:

**buone**

Strutture Verticali portante

materiale:

**laterizio/c.a.**

condizioni:

**buone**

Pareti Esterne

rivestimento

**tinteggiatura**

condizioni:

**buona**

Solaio

materiale:

**misto**

condizioni:

**buone**

Travi

materiale:

**cemento armato**

condizioni:

**buone**

Pavimentazione Esterna

materiale:

**battuto di cemento**

condizioni:

**buone**

Portone di ingresso pedonale/carrabile

materiale:

**porta ferro**

scala interna

materiale:

**ferro**

parapetto:

materiale:

**ferro**

**UNITA' IMMOBILIARE :**

Portone di ingresso

tipologia:

**porta blindata**

materiale:

**legno tamburato**

condizioni:

**ottima**

Infissi Esterni

tipologia:

**finestre**

materiale:

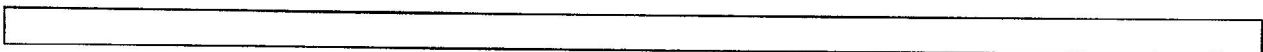
**alluminio**

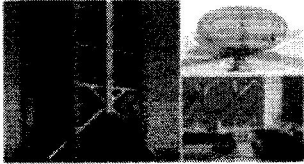
protezione:

**sbarre in ferro e veneziane**

condizioni:

**ottime**





eventuale SLP € (52.56 \* 2 \* 40 mq) su Settimo Milanese: € 4.204,80  
eventuale demolizione strutture € 1.000,00

**8.5 Prezzo iniziale base d'asta del lotto: € 402.629,08**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto  
in cui si trova (esclusa detrazione spese legali e delegato alla vendita):

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 372.633,63**

### **Allegati**

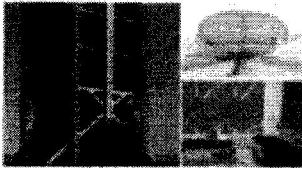
- A. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie
- B. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i, e relativa planimetria catastale e di rilievo
- C. Dichiarazione agenzia delle Entrate
- D. Dichiarazione anagrafe
- E. Atto di compravendita
- F. Pratiche edilizie
- G. Invio perizia alle parti

Data generazione:

02/05/2017

L'Esperto alla stima  
Arch. Rossana Terzaghi





**Infissi Interni**

tipologia:  
materiale:  
condizioni:

**porte  
legno  
ottime**

**Pavimentazione Interna**

materiale:  
condizioni:  
Plafoni  
materiale:  
condizioni:

**piastrelle  
ottime  
tinteggiati  
ottime**

**Rivestimento**

ubicazione:  
materiale:  
condizioni:

**bagno  
piastrelle di ceramica  
ottime**

**Impianti:**

Elettrico  
tipologia:  
condizioni:

**normale  
a norma**

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale	Coefficiente	Superficie equivalente
Uffici PT – P1	Superf. Interna lorda	183,91 mq	1,00	183,91 mq
Capannone	Superf. Interna lorda	331,35 mq	1.00	331.35 mq
Depositi SPP	Superf. Interna lorda	38,34 mq	0.25	9.58 mq
Bagni/spogliatoi	Superf. Interna lorda	19.89 mq	1.00	19.89 mq
Giardino	Superf. Interna lorda	938.10 mq	0.30	281.43 mq
Totale				826,16 mq

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

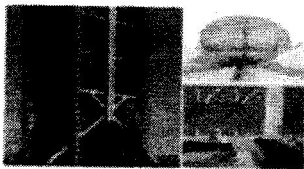
**8.1 Criterio di stima:**

Il valore dell'immobile è stato determinato da una mediazione tra gli indici di valore rilevati dal Borsino Immobiliare della Lombardia (Agenzia del Territorio) per il secondo semestre dell'anno 2016 (che in genere sono più bassi rispetto al mercato corrente) e gli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie rispetto a quello in esame, i servizi e l'area geografica.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di MILANO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO, Uffici del registro di MILANO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare  
**osservatorio immobiliare Anno 2016 - Semestre 1**





**agenzie immobiliari 2017,**

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

**OSSERVATORIO IMMOBILIARE**

per capannone normale: Min € 500 Max € 600

per capannone ottimo: Min € 600 Max € 900

**AGENZIE IMMOBILIARI**

per capannone normale: Min € 500 Max € 650

per capannone ottimo: Min € 650 Max € 1.000

Coefficienti applicati nella stima :

coefficienti per lo stato manutentivo, l'ubicazione e il piano.

Coeff. Stato (affaccio-ubicazione) 0.95 Coeff. Manutenzione 0.90 Coeff. Piano 0.95

Valore di stima finale al mq secondo i parametri medi di zona ed i coefficienti applicati:

€ 487,35 per mq 826,16

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. lorda senza coeff.	Sup. lorda con coeff.	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici PT – P1	183,91 mq	1,00	183,91 mq	1.00
C	Capannone	331,35 mq	1.00	331.35 mq	1.00
	Depositi SPP	38,34 mq	0.25	9.58 mq	1.00
	Bagni/spogliatoi	19.89 mq	1.00	19.89 mq	1.00
	Giardino	938.10 mq	0.30	281.43 mq	1.00
	Totale			826,16 mq	

**VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE : capannone con uffici e giardino**

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Stima dell'unità immobiliare € 402.629,08

**Abbattimento forfettario del valore del 5%**

per assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;  
(come da disposizioni del G.E.):

€ 20.131,45

Spese tecniche di **regolarizzazione urbanistica e/o catastale e sanzione**  
o per la bonifica dei rifiuti, **a carico integralmente dell'acquirente**

professionista : € 3.500,00

tasse catastali e diritti di segreteria pratiche € 204,00

sanzioni da € 516 a € 5.160 € 5.160,00

--