

# TRIBUNALE DI MILANO

SEZ. III

Tipo Procedimento: Es. Immobiliare

Procedura Num. Ruolo Generale 160/2010 + 2823/2010

Giudice Relatore: Dott.ssa Boroni Valentina

Instaurata da Normedil di Grazi Salvatore +

Intervenuti

Banca Popolare di Bergamo S.p.a

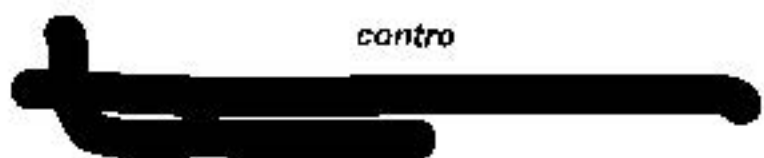
Comoli Ferrari & C.Spa

Avv. Alessandra Sala

Equitalia Esatri Spa

Restelli Antonella

contro



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Giuseppe Catalano





## TRIBUNALE DI MILANO

SEZ. III

**Tipo Procedimento: Es. Immobiliare**

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

**Giudice Relatore : Dott.ssa Boroni Valentina**

**Instaurata da Normedil di Graci Salvatore +**

**Banca Popolare di Bergamo S.p.a**

**Comoli Ferrari & C.Spa +**

**Avv. Alessandra Sala +**

**Equitalia Esatri Spa +**

**Restelli Antonella**

**contro**



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 dal 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 e gli 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 cespito 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 o 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 o 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 premetto 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 procedente, con il rilievo metrico e realizzo di documentazione fotografica dell'immobile sito in via Della Repubblica 34 in Parabiago, le stesse operazioni peritali venivano rinviate alle ore 10 del 23-06-2011. Successivamente venivo contattato dal sig. [redacted] che erano in corso delle trattative di accordo. In data in data 22-09-2011, mi veniva inviato a mezzo fax dall'Avv. Davide Serra, documento di rinuncia del quale depositavo copia agli atti, da parte della ditta Fogliani Spa.

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



luoghi ho avuto la presenza del sig. [redacted] con la visione degli Immobili ubicati in via Ticino 9 e 15.

Si procedeva al sopralluogo interno della cantina, dell'appartamento e del sottotetto, effettuando in separato foglio rilievi metrici e documentazione fotografica.

Si richiedeva al sig. [redacted] tutta la documentazione di rito necessaria per l'espletamento dell'incarico. Sulla base di quanto sopra, il sottoscritto è 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 o descrizione del beni oggetto di stima**

- Villa Unifamiliare in Parabiago Via della Repubblica 34

Quota di proprietà

[redacted]  
[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/8 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. onti 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 ritasclata 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 carroia è caratterizzato da un cancello automatico ed un portone in ferro sulla Via della Repubblica.

L'edificio che è 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".

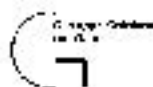
Strutture di c. a.;  
tetto a falde inclinate.

**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 30-60 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: finestra 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 mobiletto bidet, 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: m. 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 bidet, 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;



**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.l.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 o maggiori oneri:**

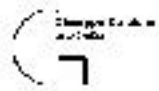
- Il futuro aggiudicatario dovrà farsi parte attiva ed acquisire c/o informazioni di eventuali altri insoliti o pregiudizi, nonché eventuali quote oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati o in corso ed oneri per la Certificazione energetica dell'edificio.
- Non sussistono, incombenze ed oneri relativi a: certificazione di conformità degli impianti, certificazione energetica di cui ai successivi punti 11, 12.

**7. Vincoli incidenti sulla disponibilità possesso o 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 sottotetto 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 [redacted] rogato presso lo studio del dott. Filippo Laurini Notaio in Parabiago Via San Giuseppe iscritto presso il collegio notarile di Milano;

**venditore:**

[redacted] in qualità di [redacted] ~~accantonamento e come rappresentante della società [redacted]~~ società accomandataria semplice con sede in Parabiago, Via Gorizia n. 5., legittimata al presente atto in virtù dei poteri a lei derivanti dalla legge e dall'atto costitutivo.

**acquirente:**

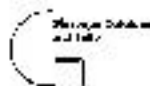
[redacted] oggi residente in via [redacted]  
- quota 1/2  
[redacted] oggi residente in Via della Repubblica 34 Parabiago, C.F. [redacted] essere coniugato in regime di separazione dei beni). - quota 1/2

**Importo di vendita - come da atto €.250.000,00**

**15. Vincoli ed oneri giuridici che dovranno essere cancellati o regolarizzati a cura della Procedura:** alla persona [redacted]

**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 rog. generale, a favore del **Credito Artigiano S.p.a.**, a garanzia di mutuo di €.240.000,00, **ipoteca annotata** di rinegoziazione con nota di rinegoziazione con nota presentata in data 1° agosto 2008 ai nn. 104294/19145;
- **Ipoteca volontaria** di €. 360.000,00 iscritta presso l'**Agenzia del Territorio** - Servizi di pubblicità immobiliare di Mi 2, il giorno 11 luglio 2008 ai n.90686/22742 a favore del **Credito Artigiano Spa** a garanzia del mutuo di 200.000,00.
- **Ipoteca giudiziale** di €. 49.200,00 iscritta presso l'**Agenzia del Territorio** - Servizi di pubblicità immobiliare di Mi 2, il giorno 18 dicembre 2009 ai n. 174328/34751 a favore della **Banca Popolare di Bergamo** a Garanzia di un 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 5339 Pubblico ufficio e **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: alla persona [REDACTED]

#### ISCRIZIONE

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 06/12/2005 - Registro Particolare 49809 Registro Generale 183076 Pubblico ufficio e **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:

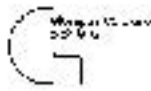
1. Annotazione n. 18145 del 01/08/2008 (RINEGOZIAZIONE)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 11/07/2008 - Registro Particolare 22742 Registro Generale 90686 Pubblico ufficio **LAURINI FILIPPO** Repertorio 33010/6374 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 **EQUITALIA ESATRI S.P.A.** Repertorio 5014/88 del 22/04/2009 **IPOTECA LEGALE** derivante da **A NORMA ART. 77 D.P.R. 290/91/973 NUM.602**



• **ISCRIZIONE CONTRO** del 18/12/2009 - Registro Particolare 34751 Registro Generale 174328  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 5685/2009 del 30/11/2009  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immob. 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 EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio  
12759/68 del 13/07/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA  
ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.502 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 18120  
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 192268 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 28-08-2011).*

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

**16. Convenzioni matrimoniali**

Dall'atto di provenienza si rileva che, all'acquisto dell'immobile, il sig. [redacted] sono coniugati, in regime di comunione dei beni ed acquista l'intera proprietà immobiliare.

**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 valore 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 cedibile 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
	<b>TOTALE</b>		<b>€ 522.480,00</b>

**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 fra oneri tributari su base catastale e reale; per vendita forzata e senza garanzia, per vizi occulti dell'opera:	<del>€ 52.248,00</del>
Valore per la quota intera di immobile libero	€ 470.232,00
<b>Arrotondato</b>	<b>€ 470.000,00</b>

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%	<del>€ 117.500,00</del>
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
	<b>sommano</b>	<b>€ 12.086,00</b>

riepilogo:

prezzo stimato <u>libero</u> nello stato in cui si trova	€ 470.000,00
	<u>€ 12.000,00</u>
	<b>€ 411.000,00</b>

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**



## LOTTO 2

### Identificazione e descrizione dei beni oggetto di stima

Villa Unifamiliare in Parabiago Via Ticino 9

Piano cantina, terra e sottotetto

Quota del diritto di proprietà

[REDACTED]

.....

### PROPRIETARI E QUOTE NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

#### 1. Descrizione analitica

Comune di Parabiago Via Ticino 9 composta da villa unifamiliare piano scantinato, terra e sottotetto, così composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, camera, bagno, w.c., balcone, sottotetto abitabile composto da due vani utili + quattro accessori accessibile da scala interna, oltre scantinato accessibile dal giardino con locale caldaia, e lavanderia w.c..

#### 2. Riferimenti Catastali, N. C. E. U. Comune di Parabiago:

Foglio 25 - part. 183 - sub. 704 cat. A/7 vani 7 piano s. e sottotetto, sub. 1, rendita € 586,51 + C/6 box.

#### 3. Coerenze

Manca atto di provenienza e continuità delle trascrizioni nel ventennio, in quanto non è stata eseguita l'accettazione di eredità sia in forma espressa che tacita dall'eredità di [REDACTED]

[REDACTED]

segue, mapp. 707, 706 mapp. non leggibile, 708, 675, mapp. 592, mapp. 591, 589.

#### 4. Caratteristico

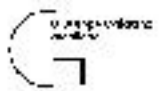
##### Zona

L'abitazione è ubicata in un'area semicentro di Parabiago, dove esistono in zona alcuni esercizi commerciali.

##### Edificio

L'intero immobile si compone da un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra con giardino in aderenza con altra unità abitativa e con tipologia

edilizia tipo residenziale, costruito con P.E. 80/55 e rilascio di abitabilità del 4-01-1957, Comune di Parabiago, successivamente è stata presentata istanza di sanatori ai sensi della 47/85 con rilascio di concessione in



sanatoria per la formazione di un sottotetto abitabile composto da n.2 vani utili.

Il fabbricato è direttamente prospiciente alla Via Ticino e confina in parte con altri fabbricati.

L'edificio che è costituito da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare a 2 elevazioni fuori terra, solaio incluso, e con tetto a falda inclinato con un unico piccolo vano scala.

Esternamente la zona è di tipo urbano-residenziale caratterizzato da villette mono e bifamiliare, con terreno di pertinenza e vegetazione medio fusto.

**Facciate:** intonaco tradizionale a buccia di arancia monocromo color sabbia/beige in discreto stato privo di cappotto;

- scala-pianerottolo: di cemento armato, chiusi su 2 lati, con parapetti di ferro;

- Ingresso: portoncino di legno;

- pavimento esterno: ceramica, scaglie di pietra di varia pezzatura legato con malta cementizia

- ascensore: non necessario e non presente;

- Stato di manutenzione del fabbricato: discreto.

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

Strutture: in c. a.;

tetto: a falde inclinate.

Scale: interna a chiocciola di tipo prefabbricato in metallo

**Componenti Edilizie specifiche ed impianti dell'appartamento**

- esposizione: tripla su giardino intorno

- pareti: intonaco tinteggiato/verniciato;

- rivestimenti: ceramica in bagno e cucina tipiche dell'epoca, sanitari dell'epoca;

- pavimenti: in ceramica in tutta la casa, cucina/soggiorno, dis. letto e bagno;

- infissi interni: porte in legno dell'epoca della costruzione; a soffitto in plastica

- infissi esterni e cassettoni: in legno in discreto stato di manutenzione;

- porta ingresso: normale con serratura;

- imp. citofonico: esistente;

- imp. elettrico: esistente sotto traccia da verificare, non a norma;

- imp. idrico: esistente sotto traccia;

- imp. termico: centralizzato con radiatori in alluminio;

- acqua calda sanitaria: con boiler a gas in cantina;

- bagno: attrezzato con lavabo, bidet, tazza, vasca dell'epoca;

- intonaci: in ordine, da riprendere in qualche punto;

- Tinteggiatura, discreta;

- Altezza dei locali: ml. 3,10 circa;

**Condizioni:** complessivamente l'immobile, è in ordine ma presenta tutte le caratteristiche dell'epoca sia progettuali che di impiantistica e rifinitura, pertanto dovrà preventivarsi una ristrutturazione.



**Sottotetto-Solaio:**

Posto al piano primo, cui si accede mediante rampa a chiocciola, in metallo poco funzionale e non a norma nelle dimensioni.

- pavimenti: in ceramica e parquet, dis. letto e bagno;
- porta: in legno;
- pareti: intonaco civile e rivestimento di perline;
- Altezza: ml. A falda inclinata 2.80 /1.10 circa.

**5. Consistenza**

Superficie complessiva commerciale, calcolata, al lordo delle murature esterne ed interne 100%, a confine 50%, balcone 50%, cantina 25%, locale tecnico 25%, sottotetto 100% perché sanato, rip. esterno 10%.

cantina/locale tecnico mq.88.25x0.25 , appartamento mq. 88.25x100%, sottotetto mq. 88.25x100%, balconi mq. 15x0.50, rip. esterno mq.10,00 lotto mq.256-(88+10)= mq. 158 terreno

**Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

- Il futuro aggiudicatario dovrà farsi parte attiva ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali ulteriori incombenze.
- Sussistono, oltre ad incombenze, oneri relativi a: certificazione di conformità degli impianti, 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 nella camera da letto, così come la cantina.

**8. Pratiche edilizia:** Immobile edificato con licenza edilizia n.80/55 e san 47/85 del 18-06-1990 n- 15/S , Comune di Parabiago.

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

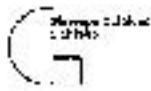
9.1 dagli accertamenti effettuati, la stessa abitazione risulta conforme con la concessione presentata, Dal punto di vista della distribuzione interna l'appartamento rispecchia i requisiti abitativi standard, con ambienti di corretta dimensione, opportunamente disimpegnati (vedi planimetria rilievo e catasta'e).

**10. Abitabilità - Agibilità**

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

- 11. **Certificazione impianti elettrico-fognario:** Non presente
- 12. **Certificazione energetica dell'edificio:** Non presente





Per tale punto si è provveduto alla predisposizione del **Certificato Energetico**, che si allega in copia e si afferma che tale immobile ricade in classe G (vedesi Ace allegata)

**13. Conformità catastale:** Conforme allo stato dei luoghi, (si allega planimetria).

- 13.1 appartamento: conforme
- 13.2 cantina: conforme
- 13.3 sottotetto: conforme

**14. Titoli di proprietà:**

**Rogito:** L'immobile risulta provenire per eredità dal defunto Angelo Belloni padre, ma la stessa successione non risulta ancora presentata.

**Importo di vendita** - non riscontrabile perché caduta in successione

**Iscrizioni e Trascrizioni:**

Le iscrizioni ipotecarie risultano essere le stesse riportate per il Lotto n°1 in testa al Sig. [redacted] alle sig.,ra [redacted] (vedesi visure ipotecarie allegate e nota precedente).

**17. Valutazione**

**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 950/1300 - listino Borsino immobiliare di Milano n. 38 1000/1400 - I semestre, mediando i valori si ottiene **€.1.162,50 €/mq.**

**Questo valore può subire variazioni in eccesso o in difetto del 30%, in base alle caratteristiche e dell'immobile.**

Il valore di mercato applicato in considerazione dello stato di manutenzione e delle caratteristiche è di **€.1.000,00/mq.**

**Stima:**

Abitazione piano terra mq. lordi	= 88,25x1.200,00 =	€. 88.250,00
Abitazione piano primo mq. lordi	= 88,25x0,80 =	€. 70.600,00
Cantina: mq. lordi	= 88,25x0,25 =	€. 22.062,50
Rip. esterno: mq. lordi	= 88,25x0,10 =	€. 8.825,00
Terrono - giardino mq.250,00 -88,00, = mq.158	x€60,00 =	€. 9.480,00
<b>TOTALE</b>		<b>€. 199.217,50</b>
<b>Arrotondano</b>		<b>€. 200.000,00</b>

**18. Valore della quota colpita da pignoramento**

La procedura colpisce la quota intera della proprietà pari ad **€. 200.000,00**  
 Si indicano di seguito i valori dell'immobile sia libero, sia occupato

- **Immobile libero**
- quota colpita dalla procedura **€. 200.000,00**
- riduzione del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale; per vendita forzata o senza



garanzia, per vizi occulti dell'opera: **- €. 20.000,00**  
 Valore per la quota intera di immobile libero **€. 180.000,00**

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** **€. 180.000,00**

La presente valutazione è espressa in riferimento al fatto che l'immobile risulta occupato dalla sig.ra [redacted] come residente ed in attesa di successione, e dalla [redacted] già proprietaria per [redacted]

• **Immobile occupato**  
 - Valore di riferimento per la quota intera di immobile libero: **€. 180.000,00**

- **Riduzione:** per eventuale stato di occupazione/locazione  
 Altro vincolo proprietà  
 Riduzione - 25% **- €. 46.000,00**  
 Valore per la quota intera di immobile occupato **€. 135.000,00**

**Lavori di rifacimento/adeguamento impianto e certificazione ex legge 46/90** **€. 5.000,00**

prezzo stimato **€. 135.000,00**  
**- 5.000,00**  
**€. 130.000,00**

**€. 130.000,00/6**

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

**Valore per 1/6 del proprietà: €. 21.666,66**  
**Arrotondano a €. 22.000,00**

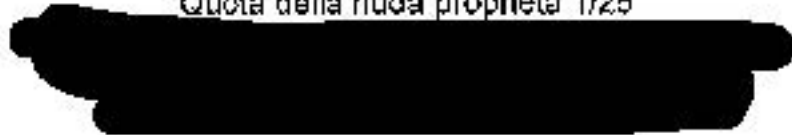


### LOTTO 3

#### Identificazione e descrizione dei beni oggetto di stima

- Villa Unifamiliare in Parabiago Via Ticino 15

Quota della ruda proprietà 1/25



#### 1. Descrizione analitica

Comune di Parabiago Via Ticino 15 composta da villino bifamiliare piano scantinato, terra e primo, così composto da ingresso/dis., soggiorno cucina, bagno, scala a chiocciola, disimpegno camera m., camera s., bagno, balcone, oltre scantinato con lavanderia ed esternamente un locale caldaia.

#### 2. Riferimenti Catastali, N. C. E. U. Comune di Parabiago:

foglio 25 - part. 674 - sub. 702 cat. C/6 classe 5 box, rendita € 72,05, e foglio 25 part. 674, sub. 701 cat. A/7 classe 2, consistenza 6,5, rendita € 553,90, piano scantinato, terra e primo,

#### 3. Coerenze

Come da atto di Donazione di Immobile del Notaio Dott. Francesco Novara: mappali 707, 706 mapp. -90, 708, 675, 592, 59, 589.

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 semicentri di Parabiago, dove esistono alcuni esercizi commerciali non proprio nelle vicinanze.

**Condominiali** L'intero immobile di tipo bifamiliare si compone di due corpi di fabbrica il primo adibito ad abitazione ed il secondo a box., con tipologia edilizia tipo residenziale, con pratica del 1981 ed approvazione commissione edilizia e permesso di costruire in sanatoria del 6-febbraio - 2009 n.28/Utc., .

L'accesso sia pedonale che carroia è caratterizzato da un cancello in ferro e da un portoncino.

Il fabbricato è direttamente prospiciente alla Via Ticino 9 e rientra nella categoria di lotto intercluso con un fianco in comune ad altro fabbricato.

L'edificio che è costituito da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare a 2 elevazioni fuori terra, solaio incluso, con un unico corpo scala interno, al piano scantinato si accede sia da una scala interna che da una esterna.

Esternamente la zona è di tipo urbano priva di grande vegetazione ad alto fusto, nelle immediate vicinanze.

#### Facciate:



- intonaco: monocromo color pesca in buono stato,
- muro: perimetrale esterno in c.a. rivestito in pietra ad intonacato,
- ingresso: pedonale con tettoia.
- ingresso carrabile: cancello automatico color verde su carrello,
- portoncino: in ferro color verde;
- pavimento: in mattonelle di cemento;
- scale: a rampe con gradini di marmo e pianerottolo in mattonelle;
- ascensore: non presente perché non necessario;
- portineria: non presente perché non necessario;
- stato di manutenzione del fabbricato: ottimo.

**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**

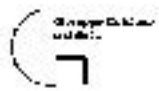
- esposizione: tripla/su giardino
- pareti: intonaco tinteggiato/verniciato;
- rivestimenti: ceramica in bagno e cucina tipiche dell'epoca, sanitari dell'epoca;
- pavimenti: piano terra in ceramica, cucina/soggiorno, dis. e bagno, piano primo parquet e ceramica in bagno;
- infissi esterni: persiane di legno verniciato;
- infissi interni: porta in legno dell'epoca della costruzione;
- infissi interni e cassettoni: in legno doppia camera in perfetto stato di manutenzione;
- porta ingresso: blindata con doppia serratura;
- imp. citofonico: esistente;
- imp. elettrico: esistente sotto traccia a norma;
- imp. idrico: esistente sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato con radiatori di alluminio;
- acqua calda sanitaria: con caldaia;
- bagno: attrezzato con lavabo, bidet, tazza, doccia;
- intonaci: in ordine, da riprendere in qualche punto in cantina;
- Tinteggiatura, ottima;
- Altezza dei locali: ml. 2.80 circa;

**Condizioni:** complessivamente l'immobile, è in perfetto stato di manutenzione, e presenta appena in cantina piccoli interventi di manutenzione.

**5. Consistenza**

Superficie complessiva commerciale, calcolata, al lordo delle murature esterne ed interne 100%, a confine 50%, balcone 50%, cantina 25 % sottotetto 25%; appartamento mq. 130. circa.

**6. Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**



\* 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 abitato dal sig. [redacted]  
[redacted] ed è provvisto di arredo in soggiorno, in cucina, nella camera da letto, [redacted]  
della sig.ra [redacted]

**8. Pratiche edilizie:** Immobile è stato edificato con Concessione Edilizia n. 450, Comune di Parabiago

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

9.1 dagli accertamenti effettuati, per la stessa abitazione è stata presentata istanza di permesso di costruire in sanatoria, con condono 31101/2004 per ampliamento del box, e pratica di condono 311-2004 per ampliamento abitazione al piano terra seminterrato, e, primo con sistemazioni interne ed esterne. Per Entrambe le sanatorie è stato rilasciato il certificato di Abitabilità.

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 e dalla documentazione prodotta, l'immobile è provvisto di certificato di Abitabilità che si allega in copia.

**11. Certificazione impianti idrici e fognari:** a norma

**12. Certificazione energetica dell'edificio:** Non presente

Per tale punto si è provveduto alla predisposizione del Certificato Energetico, che si allega in copia e pertanto si afferma che tale immobile ricade in **classe G (vedesi Ace allegata)**

**13. Conformità catastale:** Conforme allo stato dei luoghi, (si allega planimetria).

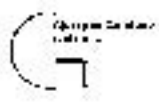
13.1 appartamento: conforme

13.2 cantina: conforme

13.3 sottotetto: conforme

**14. Titoli di proprietà:**  
**Rogito:** L'immobile è stato realizzato dalla [redacted] su terreno pervenuto per donazione con diritto di edificabilità come da Certificato Urbanistico; il terreno ricade in zona B-4 completamente residenziale, mc 1/mq, non inserito nei P.P.A. (vedesi certificato allegato).

**Contro il donatore:** [redacted]  
[redacted]  
Parabiago Via Ticino n. 9 -



**A favore dei donatari:**

[Redacted]

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

**Iscrizioni e Trascrizioni:**

Le iscrizioni ipotecarie risultano essere le stesse riportate per il Lotto n°1 in testa al Sig. [Redacted] (vedesi visure ipotecarie allegate e nota precedente).

**17. Valutazione**

**Ipoteca 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 1800/1800 - listino Borsino immobiliare di Milano n. 39 1750/1950 - I semestre, mediando i valori si ottiene **€ 1.850,00 €/mq**. Questo valore può subire variazioni in eccesso o in difetto del 30%, in base alle caratteristiche e dell'immobile. In questo caso appare opportuno per una stima oggettiva aumentare del 20%.

Il valore di mercato applicato in considerazione dello stato di manutenzione e delle sue caratteristiche è di **€ 1.850/mq**.

**Stima:**

Abitazione	mq. lordi 29,17 x 1.850,00 =	€ 238.964,60
Scantinato	mq. 88,00 x 0,25 =	€ 59.741,12
Box	mq. 31,00 x 0,25 = € 57.350,00/4	€ 14.337,50
Terreno	mq. 288,00 - 88 = = mq. 200 x € 20,00 = € 40,00	€ 11.620,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 314.920,00</b>

**18. Valore della quota colpita da pignoramento**

La procedura colpisce il 50% della quota della proprietà al quale deve sottrarsi il valore dell'usufrutto.

Si indicano di seguito i valori dell'immobile sia libero, sia occupato

• <b>Immobile libero</b>	
- quota colpita dalla procedura	€ 315.000,00
- riduzione del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale; per vendita forzata e senza garanzia, per vizi occulti dell'opera:	- € 31.500,00
Valore per la quota intera di immobile libero	€ 283.500,00
<b>Arrotondato</b>	<b>€ 284.000,00</b>



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 € 284.000,00**

**Immobile occupato**

- Valore di riferimento per la quota intera di immobile libero: **€ 284.000,00**

- **Riduzione:** per eventuale stato di occupazione/locazione  
Riduzione - 25% per stato di occupazione/locazione

Altro vincolo proprietà **- € 71.000,00**  
Valore per la quota intera di immobile occupato **€ 213.000,00**

Calcolo del valore della nuda proprietà come da prospetto che si allega:

Valore Immobile **€ 213.000,00**  
Valore dell'usufrutto **€ 68.692,50**  
**Valore della nuda proprietà € 144.307,50**

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

**Valore per 1/2 della quota di proprietà: € 72.153,50**  
**Arrotondano a € 72.000,00**

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 occupato ed in comproprietà **€ 72.000,00**

Si allegano i seguenti documenti: avvisi di ricevimento raccomandate inviate alle parti; verbale di sopralluogo 1 e 2, atto di provenienza atto di donazione, visure aggiornate, scheda planimetria, elaborato grafico di rilievo immobile Viale della Repubblica e Via Ticino 9, copia licenza edilizia e concessioni edilizie con planimetrie e planimetria, copia autorizzazioni in sanatoria rilasciate dal Comune di Parabiago, copia progetto approvati, copia certificazione notarile, copia visura ipotecaria aggiornata al **30-04-2012**, tabelle Omi e Borsino Immobiliare, documentazione fotografica dei tre lotti.

Si attesta di aver provveduto ad inviare copia della perizia a:

- Graci Salvatore presso lo studio dell'avv. Fornasier, via Quintino Sella 1 – 20121, Milano;
- Banca Popolare di Bergamo, presso lo studio dell'Avv. Giuseppe F.M. La Scala C.so Magenta n. 42, Milano e Industria con sede in Milano, in via Vittor Pisani n. 14 presso lo studio dell'Avv. Caprino Gaetano – Milano;
- Comoli Ferrari & C. S.P.A. presso lo studio dell'Avv. Leonardo Mojana con sede in Via Silvio Pellico n. 12 Milano;
- Avv. Alessandra Sala, presso lo studio dell'Avv. Riccardi Sassi Piazza Frua, 1 – Legnano;



Prof. Giuseppe Catalano  
Docente Accademia di Belle Arti di Torino



Albo Architetti di Milano 16690  
C.I.U. Tribunale di Milano 1° 804

- Equitalia Esatri Spa, iscritta al registro imprese di Milano Via dell'Innovazione 1/B P.Iva 09816500152, funzionario delegato Enrica Malatesta;
- Antonella Restelli per la Autotrasporti Restelli Antonella, presso lo studio dell'Avv. Lenfranco Biasiucci, con studio in via Marsala, 17 Busto Arsizio ed elettivamente domiciliata presso lo studio Rossetti Stefano in Corso Matteotti 18 Parabiago.

I.I.C.T.U.  
arch. Giuseppe Catalano

Le TRE UNITA' IMMOBILIARI  
OGGETTO DI STIMA  
VENGONO ALEGATI SU 3  
FASCICOLI DISTINTI

IL C.T.U.