



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 128/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA POPOLARE DI SONDRIO

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:  
Dott. Carlo Maria Pirovano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Elio Guido Ronzoni**

CF:RNZLGD58P07B729Z

con studio in CARATE BRIANZA (MB) via San Giovanni Bosco, 10

telefono: 03621972318

email: ronzonistudio@hotmail.it

PEC: elioguido.ronzoni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2021

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MEDA via Santa Caterina da Siena 36, della superficie commerciale di **145,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano terra di edificio bifamigliare con relativa area esterna in comproprietà con l'immobile al piano superiore.

Quadrilocale composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni e disimpegno; terrazzo legato all'accesso da via S. Caterina da Siena e secondo terrazzo sul lato sud-ovest per l'accesso sia al piano terra che all'appartamento al piano primo (non oggetto di perizia).

L'immobile è termoautonomo, impianto idronico con radiatori, presenza di cronotermostato.

Serramenti esterni in PVC effetto legno dotati di doppiovetro, tapparella, zanzariera e grate metalliche di protezione.

Presenza di impianto elettrico, idrico-sanitario, gas e citofonico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.05 m. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 82 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 1.007,09 Euro, indirizzo catastale: via Santa Caterina da Siena n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 11/04/2013 Pubblico ufficiale SURACE FRANCESCO Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 206662 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 28312.1/2013 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 03/05/2013 Coerenze: Il tutto salvo errori, come meglio in fatto e come desunto dall'atto di compravendita.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà del cortile (inferiore a 5.000 mq) e di tutti gli altri enti comuni per legge, come di fatto goduti e spettanti alla parte venditrice in forza del titolo di provenienza

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2001.

**B** box singolo a MEDA via Santa Caterina da Siena 36, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/12 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/12 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box posto al piano terra, realizzato in muratura portante intonaca, dotato di portone di accesso e finestra.

Pavimentazione in cls, presenza di impianto elettrico.

Presenza di lastre di cemento-amianto/eternit in copertura.

Frontalmente e lateralmente al box, sul mappale 82 stesso foglio vi è la presenza di diverse tettoie non autorizzate sotto l'aspetto edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.55 m. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 158 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 84,70 Euro, indirizzo catastale: via Santa Caterina da Siena n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/04/2013 Pubblico ufficiale SURACE FRANCESCO Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 206662 - TRAS. 28312/2013 - IST. C.C. 11893128 Voltura n. 41375.1/2013 - Pratica n. MI0298391 in atti dal 07/06/2013, 2. S

Coerenze: Il tutto salvo errori, come meglio in fatto e come desunto dall'atto di compravendita.

Verifica correttezza per errata indicazione cognome sig.ra Montecotto Mariadele - Ballabio Mariadele

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,75 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 234.225,79
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 199.000,00
Data della valutazione:	01/08/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il box, risulta occupato con materiale di proprietà dei sig.ri residenti al piano primo dell'abitazione al mappale 82 foglio 33.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata **a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di **tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù**, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile e/o dall'estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato art.567 comma 2 c.p.c.a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 26/03/2009 a Milano 2 ai nn. 36844/6579, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €240.000,00.

Importo capitale: €408.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Per la quota di 1/2 ciascuno dell'immobile al foglio 33, particella 82, sub. 1 e per la quota di 1/4

ciascuno dell'immobile al foglio 33, mappale 158 in comune di Meda

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 08/03/2021 a Milano 2 ai nn. 30526/20360, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Sondrio.

Per la quota di 1/1 dell'immobile al foglio 33, particella 82, sub. 1 e per la quota di 1/2 dell'immobile al foglio 33, mappale 158 in comune di Meda

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/04/2013), con atto stipulato il 11/04/2013 a firma di Surace Francesco ai nn. 206662/28573 di repertorio, trascritto il 03/05/2013 a Milano 2 ai nn. 41136/28312.

Il titolo è riferito solamente a appartamento al foglio 33, mappale 82, subalterno 1 in comune di Meda

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/04/2013), con atto stipulato il 11/04/2013 a firma di Surace Francesco ai nn. 206662/28573 di repertorio, trascritto il 03/05/2013 a Milano 2 ai nn. 41136/28312.

Il titolo è riferito solamente a box al foglio 33, mappale 158, in comune di Meda

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 11/04/2013), con atto stipulato il 13/12/2000 a firma di Leggio Elisa ai nn. 56213 di repertorio, trascritto il 22/12/2000 a Milano ai nn. 120985/82678.

Il titolo è riferito solamente a appartamento al foglio 33, mappale 82, subalterno 1 in comune di Meda

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 11/04/2013), con atto stipulato il 13/12/2000 a firma di Leggio Elisa ai nn. 56213 di repertorio, trascritto il 22/12/2000 a Milano ai nn. 120985/82678.

Il titolo è riferito solamente a appartamento al foglio 33, mappale 82, subalterno 1 in comune di Meda

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita ( fino al 11/04/2013), con atto stipulato il 13/12/2000 a firma di Leggio Elisa ai nn. 56213 di repertorio, trascritto il 22/12/2000 a Milano ai nn. 120985/82678.

Il titolo è riferito solamente a box al foglio 33, mappale 158, in comune di Meda

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita ( fino al 11/04/2013), con atto stipulato il 13/12/2000 a firma di Leggio Elisa ai nn. 56213 di repertorio, trascritto il 22/12/2000 a Milano ai nn. 120985/82678.

Il titolo è riferito solamente a box al foglio 33, mappale 158, in comune di Meda

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o

peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

**La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.**

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Fascicolo per nuova costruzione N. **139/1967**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di locale ad uso rustico, presentata il 26/05/1967 con il n. 4507 di protocollo, rilasciata il 07/07/1967.

Il titolo è riferito solamente a box

Denuncia inizio attività N. **256/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Risistemazione dell'unità immobiliare, presentata il 04/06/2001 con il n. 15905 di protocollo, agibilità del 05/05/2003.

Il titolo è riferito solamente a appartamento

CILA N. **390/2015**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Il titolo è riferito solamente a appartamento

Fascicolo per nuova costruzione N. **172/1976**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 12/07/1976 con il n. 2927 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a appartamento

Condomo edilizio N. **condono n. 385**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 02/04/1986, rilasciata il 28/03/1990.

Il titolo è riferito solamente a appartamento

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazioni di C.C. n. 12 del 04/04/2022, l'immobile ricade in zona D1 aree per l'attività manifatturiera. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14 Aree D - Aree del tessuto urbano consolidato produttivo 14.1 Definizione Sono le aree prevalentemente occupate da attività: \* di produzione industriale-artigianale di beni materiali; \* di produzione di servizi terziario-direzionali; \* di servizi commerciali. In base alla differente localizzazione e alla diversa vocazione funzionale le aree D sono ripartite in due sottoclassi: Aree D1 Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione manifatturiera; Aree D2 Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione e vendita di beni e servizi. 14.2 Destinazioni d'uso le destinazioni funzionali principali, compatibili ed escluse per le due sottoclassi sono riportate nel prospetto che segue: aree D1 aree D2 Principali Gf 2 Attività di produzione di beni Gf 3 Attività terziarie di produzione di servizi Compatibili Gf 3 Attività terziarie di produzione di servizi Gf 4 Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago Gf 2 Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale, ad eccezione dei GF 2.2 e 2.3 Gf 4 Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago Escluse Gf 1 Residenza Gf 1 Residenza Gf 2.2 Attività di magazzinaggio e autotrasporto Gf 2.3 Logistica La destinazione d'uso residenziale è esclusa con l'eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività produttiva, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.4. Ogni progetto di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di insediamenti esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle SL destinate rispettivamente: \* a produzione vera e propria di beni materiali di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2); \* a uffici o altre attività terziarie e commerciali (Gruppi funzionali Gf 3, Gf 4, Gf 5). Per le attività commerciali si rimanda a quanto stabilito negli artt. 20 e seguenti delle presenti norme. 14.3 Prescrizioni particolari per le attività di produzione manifatturiera La destinazione di parte della SL a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini, è ammessa entro il limite del 30% della SL, come indicato all'art. 4.4. Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla SL complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica. Nel

caso in cui la parte di un'unità immobiliare destinata alle funzioni terziarie sia superiore al 30% della SL complessiva realizzata, o non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, detta parte sarà considerata a tutti gli effetti come SL a destinazione terziaria (Gruppo funzionale Gf 3). In tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: Città di Meda - Piano delle Regole - Titolo II - DISCIPLINA DELLE AREE' 16 1) per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme; 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SL, ovvero la monetizzazione della stessa superficie finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico. Nel caso di interventi che riguardano una parte di un edificio esistente ovvero un suo ampliamento, la prescrizione relativa alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali deve essere ottemperata senza riduzione della dotazione complessiva in essere. 14.4 Indici e parametri Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri: D1 D2 If mq/mq 1,0 0,8 IC % 60% 60% H m 10,50 10,50 IPF % 20% 20% 14.5 Modalità di intervento Gli interventi sono subordinati a: \* Titolo abilitativo semplice: nei casi di demolizione e ricostruzione comportanti la conservazione della SL esistente o di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice di piano; \* Piano Attuativo nei casi di "ristrutturazione urbanistica", come definiti all'art. 27, comma 1, § "f", della LR 12/2005, ove la Sf interessata dall'intervento sia superiore a 5.000 mq e per le aree assoggettate a piano attuativo individuate con apposito perimetro nella tavola di piano (RP.01). Ai Piani Attuativi è da applicare un indice di utilizzazione territoriale (Ut) pari all'indice fondiario. I Piani Attuativi dovranno prevedere una dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme e la cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano de Servizi. 14.6 Disposizioni particolari per l'applicazione di indici e parametri Per gli insediamenti esistenti e attivi per i quali l'indice If o il rapporto IC consentono ampliamenti inferiori al 10% della SL e della SCOP esistenti, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indice e rapporto sono ammissibili ampliamenti: • fino ad un massimo del 20% della SL esistente; • fino ad un massimo del 10% della SCOP esistente, purché entro il limite massimo di IC = 75%; fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali (RE ed RLI). Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SL esistenti, anche del rapporto di copertura esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri. Per i soli fabbricati con tipologia a "capannone" monoplanare, la verifica del rispetto dell'altezza massima consentita, fermo restando il valore di m 10,50, è effettuata non con riferimento all'altezza interna del fabbricato misurata dal piano di calpestio all'intradosso della via di corsa del carroponte o, in assenza di questa, all'intradosso della trave di copertura. Altezze maggiori di quelle indicate sono consentite, sulla base di necessità funzionali dell'attività o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti ad aree residenziali. Le attività commerciali sono soggette alle disposizioni di cui al Capo II del presente Titolo. 14.7 Mitigazioni Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature arbustive o arboree nelle parti dei lotti prospicienti le aree residenziali. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di sostituzione edilizia, quando l'entità dell'intervento lo consenta.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differenza delle dimensioni interne in maggiorazione rispetto all'autorizzato. Differenza della altezza interna in maggiorazione rispetto all'autorizzato Differenza dimensioni aperture Presenza di amianto in copertura (normativa di riferimento: DPR 380/2000 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Ammenda comunale: €5.000,00
- Redazione pratica in sanatoria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a box

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica pareti interne, differenti dimensioni delle aperture in facciata e relativa collocazione, in cucina soggiorno è presente un elemento in cartongesso destinato a ripostiglio non indicato su tutte le tavole di progetto. Differente dimensione del

terrazzino di ingresso sul lato sud-ovest dell'edificio. Variazione di altezza nei locali WC e ANTI-WC. Nell'area a verde esterna in comproprietà sono presenti tettoie non autorizzate e non sanabili. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Ammenda comunale: €5.000,00
- Redazione pratica in sanatoria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'area a verde esterna in comproprietà sono presenti tettoie non autorizzate e non sanabili. Possibile presenza di amianto (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione: €4.000,00

Questa situazione è riferita solamente a area a verde in comproprietà

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi difformità edilizie ed inoltre verifica delle dimensioni catastali del lotto su cui sorge il fabbricato (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti DOCFA: €200,00
- Redazione pratica catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Box

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi difformità edilizie (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti DOCFA: €50,00
- Redazione pratica catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Incongruenza rispetto alle attuali norme del PGT che non consentono la residenza fatta eccezione per quella di servizio legata, l'attuale destinazione a residenza è precedente all'adozione del PGT vigente. (normativa di riferimento: PGT vigente)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono presenti in atti i certificati di conformità degli impianti (normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono presenti in atti i certificati di conformità degli impianti (normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a bx

BENI IN MEDA VIA SANTA CATERINA DA SIENA 36

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MEDA via Santa Caterina da Siena 36, della superficie commerciale di **145,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano terra di edificio bifamigliare con relativa area esterna in comproprietà con l'immobile al piano superiore.

Quadrilocale composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni e disimpegno; terrazzo legato all'accesso da via S. Caterina da Siena e secondo terrazzo sul lato sud-ovest per l'accesso sia al piano terra che all'appartamento al piano primo (non oggetto di perizia).

L'immobile è termoautonomo, impianto idronico con radiatori, presenza di cronotermostato.

Serramenti esterni in PVC effetto legno dotati di doppiovetro, tapparella, zanzariera e grate metalliche di protezione.

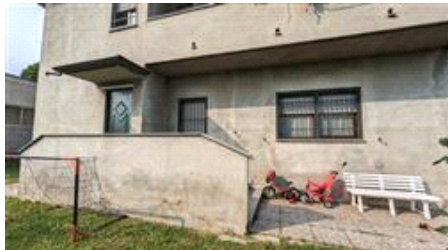
Presenza di impianto elettrico, idrico-sanitario, gas e citofonico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.05 m. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 82 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 1.007,09 Euro, indirizzo catastale: via Santa Caterina da Siena n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 11/04/2013 Pubblico ufficiale SURACE FRANCESCO Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 206662 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 28312.1/2013 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 03/05/2013 Coerenze: Il tutto salvo errori, come meglio in fatto e come desunto dall'atto di compravendita.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà del cortile (inferiore a 5.000 mq) e di tutti gli altri enti comuni per legge, come di fatto goduti e spettanti alla parte venditrice in forza del titolo di provenienza

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2001.

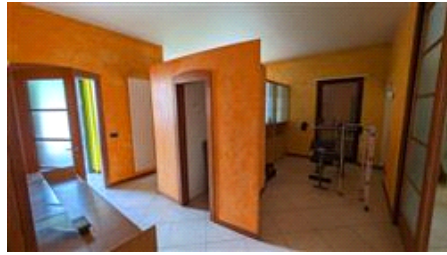


*ingresso lato sud-ovest con terrazzo di dimensioni maggiori rispetto autorizzato*





soggiorno



soggiorno-cucina



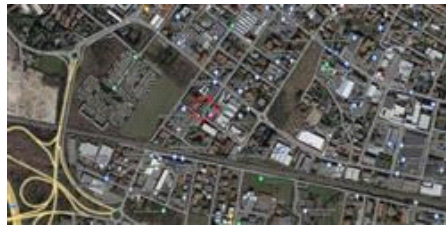
cucina



tettoie esterne non autorizzate, con possibile presenza di amianto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Seregno, Desio, Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

farmacie



negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus distante 800 m



superstrada distante 1,5 km



ferrovia distante 1,2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".


Lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.


Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: finestre realizzate in pvc effetto legno. presenza di tapparella, zanzariera e grata metallica nella media 

*infissi interni*: porte interne realizzate in legno e vetro nella media 

*plafoni*: realizzate in intonacati e tinteggiati nella media 


*rivestimento interno*: pareti interne realizzate in intonaco, tinteggiato nella media 

*rivestimento esterno*: realizzato in intonaco di cemento mediocre 

*portone di ingresso*: porta di ingresso, portoncino di sicurezza al di sotto della media 

Degli Impianti:

*citofonico*: sottotraccia conformità: da verificare nella media 


*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: da verificare nella media 

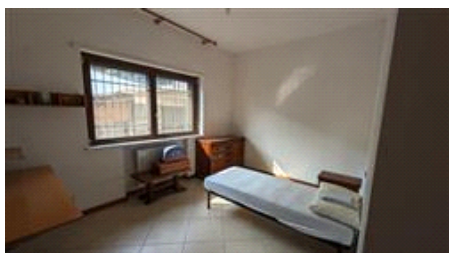
*fognatura*: la rete di smaltimento è collegata alla rete comunale conformità: da verificare al di sotto della media 

*gas*: sottotraccia conformità: da verificare al di sotto della media 

*idrico*: sottotraccia con alimentazione da rete ente gestore conformità: da verificare al di sotto della media 

*telefonico*: sottotraccia conformità: da verificare nella media 

*termico*: idronico con alimentazione da caldaia a gas i diffusori sono in radiatori conformità: da verificare. presenza cronotermostato al di sotto della media 



camera



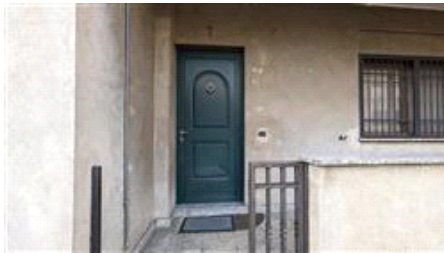
camera



bagno



wc



ingresso su via S. Caterina da Siena



vista da via S. Caterina da Siena

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	120,00	x	100 %	=	120,00
terrazzi/ingresso	21,00	x	35 %	=	7,35
giardino in comproprietà	368,00	x	5 %	=	18,40
<b>Totale:</b>	<b>509,00</b>				<b>145,75</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/07/2023

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: via Piave, Meda

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 195.000,00 pari a 2.785,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 175.500,00 pari a 2.507,14 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/07/2023

Fonte di informazione: Fondocasa

Descrizione: Terratetto

Indirizzo: via Consorziale dei Boschi, Meda

Superfici principali e secondarie: 142

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 199.000,00 pari a 1.401,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 179.100,00 pari a 1.261,27 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 11/07/2023  
 Fonte di informazione: Tempocasa  
 Descrizione: Trilocale  
 Indirizzo: via Polo, Meda  
 Superfici principali e secondarie: 107  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 1.672,90 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: 161.100,00 pari a 1.505,61 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 11/07/2023  
 Fonte di informazione: Immobiliare Valsecchi  
 Descrizione: Trilocale  
 Indirizzo: via S. Fedele, Meda  
 Superfici principali e secondarie: 91  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 238.000,00 pari a 2.615,38 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: 214.200,00 pari a 2.353,85 Euro/mq

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 11/07/2023  
 Fonte di informazione: Immobiliare Valsecchi  
 Descrizione: Trilocale  
 Indirizzo: via S. Fedele, Meda  
 Superfici principali e secondarie: 91  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 238.000,00 pari a 2.615,38 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: 214.200,00 pari a 2.353,85 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	175.500,00	179.100,00	161.100,00	214.200,00	214.200,00
Consistenza	145,75	70,00	142,00	107,00	91,00	91,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	2.785,71	1.401,41	1.672,90	2.615,38	2.615,38
vetustà	6,00	6,00	4,00	6,00	6,00	6,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Prezzo unitario	prezzo					
	medio	1.261,27	1.261,27	1.261,27	1.261,27	1.261,27
	minimo					
vetustà	-5 %	-8.775,00	-8.955,00	-8.055,00	-10.710,00	-10.710,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	175.500,00	179.100,00	161.100,00	214.200,00	214.200,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	95.541,02	4.729,75	48.874,12	69.054,40	69.054,40
vetustà	0,00	-17.910,00	0,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>271.041,02</b>	<b>165.919,75</b>	<b>209.974,12</b>	<b>283.254,40</b>	<b>283.254,40</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **242.688,74**

Divergenza: 41,42% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,75 x 1.665,10 = **242.688,74**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 242.688,74**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 242.688,74**

BENI IN MEDA VIA SANTA CATERINA DA SIENA 36

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a MEDA via Santa Caterina da Siena 36, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/12 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/12 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box posto al piano terra, realizzato in muratura portante intonaca, dotato di portone di accesso e finestra.

Pavimentazione in cls, presenza di impianto elettrico.

Presenza di lastre di cemento-amianto/eternit in copertura.

Frontalmente e lateralmente al box, sul mappale 82 stesso foglio vi è la presenza di diverse tettoie non autorizzate sotto l'aspetto edilizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.55 m. Identificazione catastale:

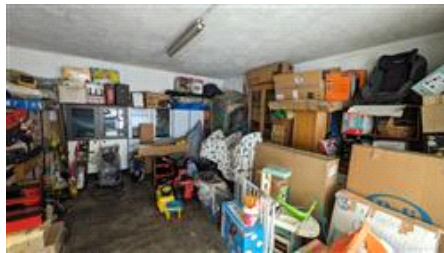
- foglio 33 particella 158 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 84,70 Euro, indirizzo catastale: via Santa Caterina da Siena n. 36, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da l. RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/04/2013 Pubblico ufficiale SURACE FRANCESCO Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 206662 - TRAS. 28312/2013 - IST. C.C. 11893128 Voltura n. 41375.1/2013 - Pratica n. MI0298391 in atti dal 07/06/2013, 2. S
- Coerenze: Il tutto salvo errori, come meglio in fatto e come desunto dall'atto di



compravendita.

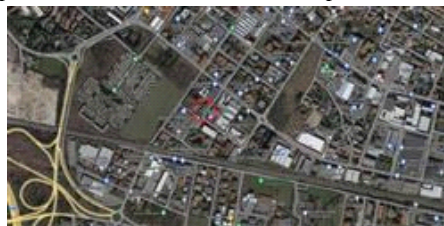
Verifica correttezza per errata indicazione cognome sig.ra Montecotto Mariadele - Ballabio Mariadele

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Seregno, Desio, Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

farmacie

mediocre ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

mediocre ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 800 m

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

superstrada distante 1,5 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 1,2 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

scarso ★★☆☆☆☆

luminosità:

molto scarso ★★☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

molto scarso ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★☆☆☆☆

servizi:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c)" l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni:* portone e finestra realizzati in metallo monovetro scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento interno:* realizzato in intonaco di cemento scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in cls mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

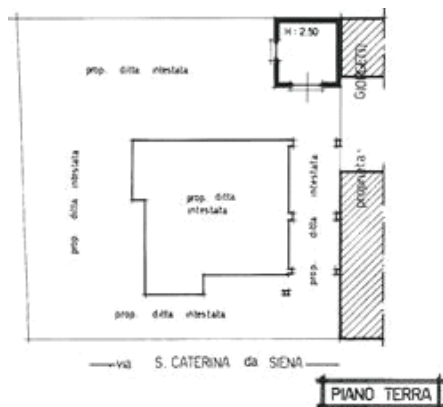
*elettrico:* , la tensione è di 220V conformità: da verificare molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	20,00	x	100 %	=	20,00
<b>Totale:</b>	<b>20,00</b>				<b>20,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/07/2023



Fonte di informazione: Remax  
 Descrizione: Box, piano interrato -1  
 Indirizzo: viale Lombardia, Meda  
 Superfici principali e secondarie: 31  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 22.000,00 pari a 709,68 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: 19.800,00 pari a 638,71 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 11/07/2023  
 Fonte di informazione: Privato  
 Descrizione: Box, piano interrato -1  
 Indirizzo: via S. Caterina da Siena, Meda  
 Superfici principali e secondarie: 20  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 18.800,00 pari a 940,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: 16.920,00 pari a 846,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 11/07/2023  
 Fonte di informazione: Privato  
 Descrizione: Box, piano interrato -1  
 Indirizzo: viale Lombardia, Meda  
 Superfici principali e secondarie: 33  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 545,45 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: 16.200,00 pari a 490,91 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 11/07/2023  
 Fonte di informazione: Privato  
 Descrizione: Box, piano interrato -1  
 Indirizzo: via Marconi, Meda  
 Superfici principali e secondarie: 16  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 10.000,00 pari a 625,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: 9.000,00 pari a 562,50 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	19.800,00	16.920,00	16.200,00	9.000,00

Consistenza	20,00	31,00	20,00	33,00	16,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	709,68	940,00	545,45	625,00
piano	6,00	5,00	5,00	5,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio	490,91	490,91	490,91	490,91
	minimo				
piano	-8 %	-1.584,00	-1.353,60	-1.296,00	-720,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	19.800,00	16.920,00	16.200,00	9.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-5.400,00	0,00	-6.381,82	1.963,64
piano	-1.584,00	-1.353,60	-1.296,00	-720,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>12.816,00</b>	<b>15.566,40</b>	<b>8.522,18</b>	<b>10.243,64</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **11.787,05**  
 Divergenza: 45,25% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 589,35 = **11.787,05**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.787,05**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.787,05**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad una procedura forzata si applica una riduzione del valore del 15% com'è prassi del Tribunale.

## [1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, ufficio tecnico di Meda, agenzie: Comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Internet

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	145,75	0,00	242.688,74	242.688,74
B	box singolo	20,00	0,00	11.787,05	11.787,05
				<b>254.475,79 €</b>	<b>254.475,79 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 20.250,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 234.225,79**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 35.133,87**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 91,92**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 199.000,00**

data 01/08/2023

il tecnico incaricato  
Elio Guido Ronzoni