



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

545/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

Avv. Diletta Sarolli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom Luca Dossena

CF:DSSTLI42A09M147E

con studio in VIMERCATE (MB) Via Stefanardo, 15

telefono: 0396852599

email: italo.dossena@fastwebnet.it

PEC: italo.dossena@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 545/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SEREGNO Via Luigi Einaudi, della superficie commerciale di **84,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel presente corpo A vengono elencate le unità immobiliari edificate in forza di PE 89/1962 e 180/1962 e oggetto di pratiche edilizie per ristrutturazione e ampliamento diniegate e con lavori già iniziati ma non ancora ultimati / al rustico e con accatastamento da aggiornare.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI EINAUDI n. 18, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: piano terra: cortile comune, sub 4 e cortile comune, cortile comune, sub 1 e vano scala. piano primo: sub 1 e vano scala, sub 703, sub 703, cortile comune.

A.1 **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 9 mq, rendita 28,35 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI EINAUDI n. 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via Einaudi, sub 5, cortile comune, sub 701

ex androne ora trasformato in appartamento senza autorizzazioni edilizie

A.2 **terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 218 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 190, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 1,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 219 e mappale 2, mappale 217, mappale 366, mappale 76

B **appartamento** a SEREGNO Via Luigi Einaudi, della superficie commerciale di **88,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel presente corpo B vengono elencate le unità immobiliari edificate in forza di PE 89/1962 e 180/1962 e oggetto di pratiche edilizie per ristrutturazione e ampliamento diniegate e con lavori già iniziati ma non ancora ultimati / al rustico e con accatastamento da aggiornare.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI EINAUDI n. 18, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via Einaudi e vano scala, sub 701 e cortile comune, cortile comune, cortile comune e sub 4

B.1 cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 34,65 Euro, indirizzo catastale: CAVASIN Massimo, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 5, cortile comune, mappale 3, via einaudi

ex androne ora trasformato in appartamento senza autorizzazioni edilizie

B.2 terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 219 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 55, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 2, mappale 2, mappale 218, mappale 76

C appartamento a SEREGNO Via Luigi Einaudi, della superficie commerciale di **90,04** mq per la quota di:

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

Nel presente corpo C vengono elencate le unità immobiliari edificate in forza di PE 89/1962 e 180/1962 e oggetto di pratiche edilizie per ristrutturazione e ampliamento diniegate e con lavori già iniziati ma non ancora ultimati / al rustico e con accatastamento da aggiornare.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI EINAUDI n. 18, piano: T - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: piano terra: via einaudi, cortile comune cortile comune, sub 701 e vano scala. piano primo: sub 701, cortile comune, cortile comune, vano scala.

C.1 cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 34,65 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI EINAUDI n. 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via Einaudi, sub 6, cortile comune, sub 4.

ex androne, divenuto box con condono del 1985, ora trasformato in appartamento senza autorizzazioni edilizie, in visura risulta categoria C/2 nonostante il condono del '85

C.2 terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 110, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 2, mappale 212, mappale 366, mappale 218

D a SEREGNO Via Luigi Einaudi, della superficie commerciale di **294,51** mq per la quota di:

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

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

Nel presente corpo D vengono elencate tutte le unità immobiliari, in ampliamento rispetto a quelle originarie assentite nel 1962, e oggetto di pratiche edilizie in sanatoria diniegate, già edificate ma non ancora ultimate / al rustico e non ancora accatastate ed intestate, pertanto raggruppate e attribuite a tutti i soggetti:

- 5 box doppi e 2 box singoli interrati (realizzati ex novo)
- 6 cantine interrate (realizzati ex novo)
- 1 appartamento al piano primo (realizzato da recupero parte di abitazione)
- 1 appartamento piano terra e primo (realizzati ex novo da ex androne)
- 2 sottetti non abitabili (realizzati ex novo)
- giardino mappale 212

D.1 terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 212 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 370, reddito agrario 2,10 €, reddito dominicale 2,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via Edison, mappale 345 e 344, mappale 366, mappale 217 e 2

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	557,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 458.130,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 458.130,00
Data di conclusione della relazione:	04/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, stipulata il 15/12/2017 a firma di notaio Aurucci ai nn. 44290 di repertorio, trascritta il 28/12/2017 a Milano 2 ai nn. 159284/102753, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a fg. 13 part. 2 sub. 4 e 6, terreno mappale 218

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/07/2011 a firma di notaio Iannacone ai nn. 64616/23330 di repertorio, iscritta il 11/07/2011 a Milano 2 ai nn. 78625/17890, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 720.000,00.

Importo capitale: € 400.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a fg. 13 part. 2 sub. 701 - 703 - 1 - 4 - 5 - 6, terreno mappale 2 - 212 - 217 - 218 - 219.

1. Annotazione n. 8677 del 04/07/2013 (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO) 2. Annotazione n. 11801 del 22/07/2015 (EROGAZIONE PARZIALE) 3. Annotazione n. 11802 del 22/07/2015 (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO) 4. Annotazione n. 358 del 11/01/2016 (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/12/2016 a firma di notaio Baruffo ai nn. 122/81 di repertorio, iscritta il 13/12/2016 a Milano 2 ai nn. 141944/26651, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 235.000,00.

Importo capitale: € 205.000,00.

La formalità è riferita solamente a fg. 13 part. 2 sub. 701 - 703 - 1 - 2 - 4 - 5 - 6, terreno mappale 212 - 217 - 218 - 219

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 12/04/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 14054/6819 di repertorio, iscritta il 15/04/2019 a Milano 2 ai nn. 48389/8615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 197.042,84.

Importo capitale: € 98.521,42.

La formalità è riferita solamente a fg. 13 part. 2 sub. 703, terreno mappale 219

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/12/2018 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 284 di repertorio, iscritta il 18/04/2019 a Milano 2 ai nn. 50032/8893, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 8.000,00.

Importo capitale: € 6.100,00.

La formalità è riferita solamente a fg. 13 part. 2 sub. 703 e 6 , terreno mappale 219 e 212

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 09/09/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6116/4834 di repertorio, trascritta il 20/10/2022 a Milano 2 ai nn. 147554/99607, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

contro *** DATO OSCURATO *** .

Vengono colpiti anche gli immobili di proprietà del sig. Cavasin Sergio Angelo che è deceduto in data 18/06/2020 in Carate Brianza (MB).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, stipulata il 15/12/2017 a firma di notaio Aurucci ai nn. 44290 di repertorio, trascritta il 28/12/2017 a Milano 2 ai nn. 159284/102753, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a fg. 13 part. 2 sub. 701 - 703 - 4 - 6, terreno mappale 212 - 218 - 219

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

NOTE:

- il sig. *** DATO OSCURATO *** è deceduto in data in Carate Brianza (MB).
- gli immobili censiti nel catasto fabbricati di Seregno al foglio 13 mappale 2 subalterni 1 e 5 e nel catasto terreni di Seregno al foglio 13 mappale 217 risultano attualmente ancora di piena proprietà del sig. *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 11/12/1998), con atto stipulato il 11/12/1998 a firma di notaio Elefante ai nn. 88044 di repertorio, trascritto il 30/12/1998 a Milano 2 ai nn. 107858/77148.

Il titolo è riferito solamente a fg. 13 part. 2 sub. 4 e 701, terreno mappale 218.

CAVASIN Cristina Nadia per la quota di 1/2 di nuda proprietà e 1/2 di piena proprietà, BASSO Albina Santa per la quota di 1/2 di usufrutto. Con il decesso dell'usufruttuaria in data 01/09/2004 la quota dell'usufrutto diventa di proprietà di CAVASIN Cristina Nadia

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 30/05/2003), con atto stipulato il 30/05/2003 a firma di notaio Leggio ai nn. 60331 di repertorio, trascritto il 04/06/2003 a Milano 2 ai nn. 84642/52313.

Il titolo è riferito solamente a fg. 13 part. 2 sub. 6 e 703, terreno mappale 219

*** DATO OSCURATO *** , in forza di accettazione espressa di eredità (dal 18/06/2020), con atto stipulato il 10/10/2025 a firma di notaio Guidobono Cavalchini ai nn. 6684/4164 di repertorio, trascritto il 21/10/2025 a Milano 2 ai nn. 148644/101883

*** DATO OSCURATO *** , in forza di accettazione espressa di eredità con beneficio di inventario (dal 18/06/2020), con atto stipulato il 13/04/2021 a firma di notaio Mascellaro ai nn. 25093/15575 di

repertorio, trascritto il 04/09/2025 a Milano 2 ai nn. 125230/86148

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (fino al 30/05/2003).

Il titolo è riferito solamente a fg. 13 part. 2 sub. 6 e 703, terreno mappale 219

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 24/03/1962 fino al 18/05/1977), con atto stipulato il 24/03/1962 a firma di notaio Siggillino ai nn. 3427/246 di repertorio, trascritto il 17/04/1962 a Milano 2 ai nn. 20969/16701.

Il titolo è riferito solamente a fg. 13 part. 2 sub. 1 e 5, terreno mappale 217

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di divisione (dal 18/05/1977 fino al 18/06/2020), con atto stipulato il 18/05/1977 a firma di notaio Giuliano ai nn. 59/17 di repertorio, trascritto il 15/06/1977 a Milano 2 ai nn. 27273/22746.

Il titolo è riferito solamente a fg. 13 part. 2 sub. 1 e 5, terreno mappale 217

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 14/07/1980 fino al 02/09/2015), con atto stipulato il 14/07/1980 a firma di notaio Solaro ai nn. 17329/39222 di repertorio, trascritto il 02/08/1980 a Milano 2 ai nn. 46858/38238.

Il titolo è riferito solamente a terreno mappale 218

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 02/09/2015 fino al 18/06/2020), registrato il 02/09/2015 a Desio ai nn. 1765/9990/15, trascritto il 15/10/2015 a Milano 2 ai nn. 101180/65782.

Il titolo è riferito solamente a terreno mappale 218.

Accettazione eredità trascritta a Milano 2 il 31/12/2015 nn. 134535/87560

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono **N. 517/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria box, modifiche interne / esterne, presentata il 28/03/1986 con il n. 11436 di protocollo, rilasciata il 05/02/1993

Condono **N. 1065/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione vano residenziale nel sottotetto, presentata il 30/04/1986 con il n. 15578 di protocollo, rilasciata il 17/06/1991

Condono **N. 1066/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione vano residenziale nel sottotetto, presentata il 30/04/1986 con il n. 15579 di protocollo, rilasciata il 04/07/1991

SCIA **N. 737/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione tetto a due falde e modifiche aperture, presentata il 16/11/2017 con il n. 54942 di protocollo.

DINIEGATA

Permesso di costruire **N. 141/2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 08/03/2018 con il n. 13782 di protocollo.

DINIEGATA

Permesso di costruire **N. 789/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

ristrutturazione e ampliamento di fabbricato esistente e costruzione di autorimesse interrato, presentata il 19/12/2019

Permesso di costruire N. **964/2021** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e ampliamento di fabbricato esistente e costruzione di autorimesse interrato, presentata il 12/11/2021

Nulla osta per opere edilizie N. **180/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopralluogo, presentata il 12/11/1962 con il n. 19523 di protocollo, rilasciata il 27/01/1963, agibilità del 22/06/1964

Nulla osta per opere edilizie N. **89/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di casa di abitazione, presentata il 07/06/1962 con il n. 10853 di protocollo, rilasciata il 19/06/1962, agibilità del 16/11/1963

Progetto Urbano N. **279/2018** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopralluogo di fabbricato esistente, presentata il 14/05/2018 con il n. 26938 di protocollo, rilasciata il 24/05/2018

Permesso di costruire in Sanatoria N. **953/2024**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere eseguite in assenza di provvedimento edilizio consistono, presentata il 17/12/2024

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona tessuto dell'espansione, micro tessuto polifunzionale regolato dall'articolo 24b delle Norme di attuazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità espressi derivano da indagini e verifiche di tutta la documentazione che è stato possibile reperire e quindi consultare, sia essa messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune che rilevata dagli atti di compravendita e, pertanto, lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate, siano esse migliorative o peggiorative. Si precisa, quindi, che eventuali difformità rilevabili da titoli non consultati potranno comunque essere sanate qualora sussista la conformità sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria e del relativo progetto. Solo a seguito della presentazione di tale progetto di regolarizzazione, soggetto a pareri tecnici anche discrezionali da parte degli Enti preposti, siano essi l'Ufficio Tecnico Comunale o altri, sarà possibile avere piena contezza della sanabilità di eventuali abusi edilizi e dell'ammontare delle spese da sostenere. Tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o regolarizzazione e, pertanto, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione e/o rimozione e/o modifica delle opere non conformi al progetto approvato, con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione sono da intendersi come minimi e, in quanto esposti alla data della presente relazione, potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia. La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi, difetti, vincoli e servitù presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari. Le

planimetrie elaborate a seguito di rilievo 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, ivi compreso il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e/o ascrivibile a vizi occulti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato di fatto è difforme dall'ultimo stato autorizzato con P.E. 89/1962 e 180/1962. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO ORIGINARIO ASSENTITO: - piano terra (rialzato): n. 2 abitazioni e n. 1 portico - piano primo: n. 1 abitazione e due porzioni di sottotetto - piano secondo: una porzione di sottotetto - piano seminterrato: n. 1 cantina interrata in corrispondenza del vano scala DESCRIZIONE OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI PERMESSO EDILIZIO E DA SANARE: - piano terra (rialzato): diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica delle aperture - piano primo: diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento esistente a la formazione di una nuova abitazione nella porzione di sottotetto. - piano secondo: realizzazione di due unità immobiliari ad uso accessorio delle abitazioni con destinazione ripostiglio, per carenza di requisiti igienico sanitari. - corpo in aderenza ex portico: il vano accessorio costruito in aderenza al fabbricato principale è stato ristrutturato e sopralzato. A seguito di tali opere è stato ricavato un ulteriore nuovo appartamento. - piano seminterrato: la cantina è stata resa inaccessibile - piano interrato: in corpo staccato rispetto al fabbricato esistente è stato costruito un fabbricato interrato ad uso box e cantine con l'accesso tramite una rampa carrabile e pedonale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Potrebbero essere regolarizzate mediante presentazione pratica edilizia in sanatoria da parte di un tecnico incaricato salvo valutazione più approfondita con l'ufficio tecnico del Comune di Seregno sulle possibilità di regolarizzazione Allo stato attuale, non essendosi mai espresso il Comune, non è dato conoscere se gli abusi siano tutti sanabili, sanabili in parte o non sanabili pertanto non sono calcolabili gli oneri di urbanizzazione.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- professionista importo indicativo: €18.000,00
- al momento non è possibile quantificare i diritti / oneri / sanzioni le quali verranno determinati direttamente dall'amministrazione comunale al momento della presentazione della nuova pratica edilizia in sanatoria

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato di fatto è difforme dall'ultimo stato autorizzato con P.E. 89/1962 e 180/1962. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO ORIGINARIO ASSENTITO: - piano terra (rialzato): n. 2 abitazioni e n. 1 portico - piano primo: n. 1 abitazione e due porzioni di sottotetto - piano secondo: una porzione di sottotetto - piano seminterrato: n. 1 cantina interrata in corrispondenza del vano scala DESCRIZIONE OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI PERMESSO EDILIZIO E DA SANARE: - piano terra (rialzato): diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica delle aperture - piano primo: diversa distribuzione degli spazi interni

dell'appartamento esistente a la formazione di una nuova abitazione nella porzione di sottotetto. - piano secondo: realizzazione di due unità immobiliari ad uso accessorio delle abitazioni con destinazione ripostiglio, per carenza di requisiti igienico sanitari. - corpo in aderenza ex portico: il vano accessorio costruito in aderenza al fabbricato principale è stato ristrutturato e sopralzato. A seguito di tali opere è stato ricavato un ulteriore nuovo appartamento. - piano seminterrato: la cantina è stata resa inaccessibile - piano interrato: in corpo staccato rispetto al fabbricato esistente è stato costruito un fabbricato interrato ad uso box e cantine con l'accesso tramite una rampa carrabile e pedonale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: vanno aggiornate le schede catastali, le visure catastali, predisposto l'elaborato planimetrico ed eventuale inserimento in mappa solo successivamente a completa chiusura pratica edilizia in sanatoria con esito positivo.

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali indicativi: €1.330,00
- tecnico incaricato importo indicativo: €9.700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SEREGNO VIA LUIGI EINAUDI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SEREGNO Via Luigi Einaudi, della superficie commerciale di **84,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel presente corpo A vengono elencate le unità immobiliari edificate in forza di PE 89/1962 e 180/1962 e oggetto di pratiche edilizie per ristrutturazione e ampliamento diniegate e con lavori già iniziati ma non ancora ultimati / al rustico e con accatastamento da aggiornare.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI EINAUDI n. 18, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: piano terra: cortile comune, sub 4 e cortile comune, cortile comune, sub 1 e vano scala. piano primo: sub 1 e vano scala, sub 703, sub 703, cortile comune.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato a destinazione residenziale costituito da una porzione che si sviluppa su un piano interrato, un piano rialzato, un primo piano ed un piano mansardato, boxes realizzati ex novo al piano interrato esterni al fabbricato e ad esso collegati, oltre ad una porzione di edificio contigua di due soli piani. Nel corso degli anni l'edificio ha subito modifiche con ampliamenti per cui si sono rese necessarie diverse pratiche edilizie il cui stato definitivo è tutt'ora in corso di definizione.

L'immobile si presenta in uno stato di cantiere con opere edilizie non terminate ed in stato di abbandono, con accesso difficoltoso dovuto ai rovi e elementi di cantiere, senza illuminazione, con ambienti con pareti e controsoffitti in cartongesso ricoperti di muffe e con lastre del soffitto crollate sul pavimento.

Nella totalità dell'immobile si segnalano infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura per carenza / assenza / inefficacia dell'impermeabilizzazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano terra 2	84,47	x	100 %	=	84,47
soffitta ora trasformata in appartamento conteggiato nel corpo D	9,96	x	0 %	=	0,00
Totale:	94,43				84,47

ACCESSORI:

cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 9 mq, rendita 28,35 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI EINAUDI n. 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via Einaudi, sub 5, cortile comune, sub 701

ex androne ora trasformato in appartamento senza autorizzazioni edilizie

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	9,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	9,00				0,00

terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 218 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 190, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 1,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 219 e mappale 2, mappale 217, mappale 366, mappale 76

descrizione	consistenza		indice		commerciale
giardino	190,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	190,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	84,47	x	2.000,00	=	168.940,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	2.000,00	=	0,00

168.940,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 168.940,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 168.940,00**

BENI IN SEREGNO VIA LUIGI EINAUDI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a SEREGNO Via Luigi Einaudi, della superficie commerciale di **88,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Nel presente corpo B vengono elencate le unità immobiliari edificate in forza di PE 89/1962 e 180/1962 e oggetto di pratiche edilizie per ristrutturazione e ampliamento diniegate e con lavori già iniziati ma non ancora ultimati / al rustico e con accatastamento da aggiornare.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI EINAUDI n. 18, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: via Einaudi e vano scala, sub 701 e cortile comune, cortile comune, cortile comune e sub 4





DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato a destinazione residenziale costituito da una porzione che si sviluppa su un piano interrato, un piano rialzato, un primo piano ed un piano mansardato, boxes realizzati ex novo al piano interrato esterni al fabbricato e ad esso collegati, oltre ad una porzione di edificio contigua di due soli piani. Nel corso degli anni l'edificio ha subito modifiche con ampliamenti per cui si sono rese necessarie diverse pratiche edilizie il cui stato definitivo è tutt'ora in corso di definizione.

L'immobile si presenta in uno stato di cantiere con opere edilizie non terminate ed in stato di abbandono, con accesso difficoltoso dovuto ai rovi e elementi di cantiere, senza illuminazione, con ambienti con pareti e controsoffitti in cartongesso ricoperti di muffe e con lastre del soffitto crollate sul pavimento.

Nella totalità dell'immobile si segnalano infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura per carenza / assenza / inefficacia dell'impermeabilizzazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano primo 1	84,45	x	100 %	=	84,45
tolta porzione di appartamento per creazione altra unità conteggiata nel	23,70	x	0 %	=	0,00

corpo D					
soffitta ora trasformata in					
appartamento conteggiata nel corpo D	15,00	x	0 %	=	0,00
balcone abusivo	12,30	x	30 %	=	3,69
Totale:	135,45				88,14

ACCESSORI:**cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 34,65 Euro, indirizzo catastale: CAVASIN Massimo, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub 5, cortile comune, mappale 3, via einaudi

ex androne ora trasformato in appartamento senza autorizzazioni edilizie

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	11,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	11,00				0,00

terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 219 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 55, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mappale 2, mappale 2, mappale 218, mappale 76

descrizione	consistenza		indice		commerciale
giardino	55,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	55,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,14	x	2.000,00	=	176.280,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	2.000,00	=	0,00
					176.280,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **176.280,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 176.280,00

BENI IN SEREGNO VIA LUIGI EINAUDI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a SEREGNO Via Luigi Einaudi, della superficie commerciale di **90,04** mq per la quota di:

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

Nel presente corpo C vengono elencate le unità immobiliari edificate in forza di PE 89/1962 e 180/1962 e oggetto di pratiche edilizie per ristrutturazione e ampliamento diniegate e con lavori già iniziati ma non ancora ultimati / al rustico e con accatastamento da aggiornare.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI EINAUDI n. 18, piano: T - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: piano terra: via einaudi, cortile comune cortile comune, sub 701 e vano scala. piano primo: sub 701, cortile comune, cortile comune, vano scala.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato a destinazione residenziale costituito da una porzione che si sviluppa su un piano interrato, un piano rialzato, un primo piano ed un piano mansardato, boxes realizzati ex novo al piano interrato esterni al fabbricato e ad esso collegati, oltre ad una porzione di edificio contigua di due soli piani. Nel corso degli anni l'edificio ha subito modifiche con ampliamenti per cui si sono rese necessarie diverse pratiche edilizie il cui stato definitivo è tutt'ora in corso di definizione.

L'immobile si presenta in uno stato di cantiere con opere edilizie non terminate ed in stato di abbandono, con accesso difficoltoso dovuto ai rovi e elementi di cantiere, senza illuminazione, con ambienti con pareti e controsoffitti in cartongesso ricoperti di muffe e con lastre del soffitto crollate sul pavimento.

Nella totalità dell'immobile si segnalano infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura per carenza / assenza / inefficacia dell'impermeabilizzazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano terra 1	85,24	x	100 %	=	85,24
soffitta ora trasformata in appartamento conteggiata nel corpo D	33,00	x	0 %	=	0,00
terrazzo abusivo	16,00	x	30 %	=	4,80
Totale:	134,24				90,04

ACCESSORI:**cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 2 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 34,65 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI EINAUDI n. 18, piano: T, intestato a ***

DATO OSCURATO ***

Coerenze: via Einaudi, sub 6, cortile comune, sub 4.

ex androne, divenuto box con condono del 1985, ora trasformato in appartamento senza autorizzazioni edilizie, in visura risulta categoria C/2 nonostante il condono del '85

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	11,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	11,00				0,00

terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 110, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 2, mappale 212, mappale 366, mappale 218

descrizione	consistenza		indice		commerciale
giardino	110,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	110,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,04	x	2.000,00	=	180.080,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	2.000,00	=	0,00
					180.080,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 180.080,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 180.080,00

**BENI IN SEREGNO VIA LUIGI EINAUDI
DI CUI AL PUNTO D**

a SEREGNO Via Luigi Einaudi, della superficie commerciale di **294,51** mq per la quota di:

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

Nel presente corpo D vengono elencate tutte le unità immobiliari, in ampliamento rispetto a quelle originarie assentite nel 1962, e oggetto di pratiche edilizie in sanatoria diniegate, già edificate ma non ancora ultimate / al rustico e non ancora accatastate ed intestate, pertanto raggruppate e attribuite a

tutti i soggetti:

- 5 box doppi e 2 box singoli interrati (realizzati ex novo)
- 6 cantine interratae (realizzati ex novo)
- 1 appartamento al piano primo (realizzato da recupero parte di abitazione)
- 1 appartamento piano terra e primo (realizzati ex novo da ex androne)
- 2 sottetti non abitabili (realizzati ex novo)
- giardino mappale 212



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato a destinazione residenziale costituito da una porzione che si sviluppa su un piano interrato, un piano rialzato, un primo piano ed un piano mansardato, boxes realizzati ex novo al piano interrato esterni al fabbricato e ad esso collegati, oltre ad una porzione di edificio contigua di due soli piani.

Nel corso degli anni l'edificio ha subito modifiche con ampliamenti per cui si sono rese necessarie diverse pratiche edilizie il cui stato definitivo è tutt'ora in corso di definizione.

L'immobile si presenta in uno stato di cantiere con opere edilizie non terminate ed in stato di abbandono, con accesso difficoltoso dovuto ai rovi e elementi di cantiere, senza illuminazione, con ambienti con pareti e controsoffitti in cartongesso ricoperti di muffe e con lastre del soffitto crollate sul pavimento.

Nella totalità dell'immobile si segnalano infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura per carenza / assenza / inefficacia dell'impermeabilizzazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano primo 2	85,24	x	100 %	=	85,24
sottotetto 1	85,20	x	20 %	=	17,04
sottotetto 2	84,40	x	20 %	=	16,88
Appartamento piano terra / primo ex androne	74,40	x	100 %	=	74,40
12 Box (doppi e singoli)	172,50	x	50 %	=	86,25
6 cantine	21,60	x	25 %	=	5,40
balconi piano primo	31,00	x	30 %	=	9,30
Totale:	554,34				294,51

ACCESSORI:

terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 212 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 370, reddito agrario 2,10 €, reddito dominicale 2,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: via Edison, mappale 345 e 344, mappale 366, mappale 217 e 2

descrizione	consistenza		indice		commerciale
giardino	370,00	x	%	=	0,00
Totale:	370,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	294,51	x	2.000,00	=	589.020,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	2.000,00	=	0,00
					589.020,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 589.020,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 589.020,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in base al valore di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche della zona. Son stati considerati i dati forniti dalle Borse Immobiliari e confrontati con i dati reali di compravendita e dagli annunci immobiliari in essere sul territorio.

Osservazioni e precisazioni

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente:

- degli eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia, del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione di impianti. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario, così come sotto riportato;
- della eventuale non conformità degli impianti, al di là di quanto certificato dal documento di Agibilità (se esistente);
- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale. In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o all'intero condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e di costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia.

In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto ad hoc a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

- dei beni mobili, se presenti, in quanto non oggetto di pignoramento e, quindi, della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Seregno, agenzie: Tecnocasa, Gabetti, Delcasa servizi immobiliari, Professione casa, Oro immobiliare., osservatori del mercato immobiliare Listino CAAM Camera di Commercio di Milano e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), ed inoltre: altri liberi intermediatori di zona

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	84,47	0,00	168.940,00	168.940,00
B	appartamento	88,14	0,00	176.280,00	176.280,00
C	appartamento	90,04	0,00	180.080,00	180.080,00
D		294,51	0,00	589.020,00	589.020,00
				1.114.320,00 €	1.114.320,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
decurtazione forfettaria prudenziale	-50% -557.160,00
decurtazione oneri / sanzioni / diritti importo indicativo prudenziale	-70.000,00
	627.160,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

LA STIMA È STATA ESEGUITA IN FORMA PRUDENZIALE TENENDO IN CONSIDERAZIONE CHE IL COMUNE DI SEREGNO NON HA MAI ISTRUITO LE PRATICHE EDILIZIE IN SANATORIA DEPOSITATE E NEMMENO RILASCIATO UN PARERE PREVENTIVO SULLA SANABILITÀ DELL'IMMOBILE, SE TOTALE, PARZIALE O ALTRO.

PERTANTO NELLA PERIZIA SI APPLICA UN ABBATTIMENTO PRUDENZIALE DEL VALORE PER I SEGUENTI MOTIVI:

- **IMMOBILE SI PRESENTA AL RUSTICO / DA**

ULTIMARE, IN STATO FATISCENTE E CON ABBONDANTI INFILTRAZIONI PROVENIENTI DAL TETTO E CHE HANNO INTERRESSATO TUTTI I PIANI DELLO STABILE.

- **PER MESSA IN SICUREZZA CANTIERE E SGOMBERO MATERIALI DI RISULTA E VEGETAZIONE.**
- **EVENTUALI DIFFERENZE DELL'IMPORTO DELLE SANZIONI / OBLAZIONI A SEGUITO DEL FUTURO PARERE DEL COMUNE CHE NON È DATO SAPERSI ALLA DATA ODIERNA.**
- **EVENTUALI ORDINI DEMOLIZIONI FUTURE ESPRESSE DAL COMUNE PER LE OPERE ABUSIVE IN SEDE DI DISAMINA DELLA PRATICA E CHE NON È DATO SAPERSI ALLA DATA ODIERNA.**
- **EVENTUALI ALTRE CONSIDERAZIONI FUTURE ALLO STATO ATTUALE NON NOTE.**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 29.030,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 458.130,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 458.130,00

data 04/02/2026

il tecnico incaricato
Geom Luca Dossena