

Esecuzione Forzata n. 1505/2015  
BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.  
E  
COMOLI, FERRARI & C. S.P.A. (Intevento)  
contro

SARONNO

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.**  
e  
**COMOLI, FERRARI & C. S.P.A. (Intervento)**

contro

**Sig. SARONNO**

N. Gen. Rep. **1505/2015**

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo  
Custode Giudiziario: SIVAG S.P.A.

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Mariangela Sirena**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523*

*C.F. SRNMNG66551F205S - P.IVA 12054360156*

*con studio in Milano - Via Arzaga n. 15  
Telefono 02 4120786 - Fax 02 87262041  
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it*

---

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo  
Custode Giudiziario: SIVAG S.P.A.  
Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena

1



**Bene immobile sito in Pero  
Via Giosuè Carducci n. 31  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento ad uso abitazione** di due locali e servizi al piano rialzato con annesso solaio e deposito al piano sottotetto, con la corrispondente quota condominiale delle cose comuni del fabbricato del quale l'immobile è parte.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. **153,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

**[REDACTED]** Codice Fiscale **[REDACTED]** nato a Milano il 21.01.1964 - **proprietà per 1/1** - il quale all'anagrafe risulta coniugato con la signora **[REDACTED]**

**descrizione:**

**Foglio n. 2, Mappale n. 97, Subalterno n. 702;** Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, piano T-1, rendita catastale € 298,25.

L'unità immobiliare è derivata in base a:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento: del 10.03.2004 protocollo n. M10149020 in atti dal 10.03.2004 (n. 14911.1/2004);
- Variazione del 07.02.2002: protocollo n. 113014 in atti dal 07.02.2002 divisione - diversa distribuzione degli spazi interni (n. 4812.1/2002);
- Variazione del 21.04.1999: classamento - convenzione comune/ute in atti dal 21.04.1999 (n. D01027.1/1999);
- Scrittura privata del 22.12.1983 in atti dal 29.12.1993 (n. 165417.1/1984);
- Fusione del 14.03.1986 in atti dal 31.08.1988 (n. 41075/1986);

**\*\*\*L'esperto fa presente che sulla scheda catastale del 07.02.2002 l'appartamento ed il locale solaio/deposito sono erroneamente indicati il primo al piano terra, anziché al piano rialzato, ed il secondo al piano primo, anziché al piano secondo sottotetto. \*\*\***

**coerenze** (da nord in senso orario):

- dell'appartamento: Via Carducci, vano scala comune e sub. 701, altra proprietà di terzi, passaggio comune alle cantine;
- del solaio e locale deposito nell'insieme: Via Carducci, vano scala comune, solaio n. 3, cortile comune, proprietà di terzi.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Pero è un Comune della città metropolitana di Milano, situato tra il capoluogo e Rho, lungo la statale del Sempione ed è attraversato dal fiume Olona; con una superficie di circa 5 kmq. per una popolazione di circa 11.000 abitanti; il territorio comunale confina con i comuni di Milano e Rho; le frazioni di



Parabiago sono Cerchiarello (la frazione maggiore del territorio comunale) e Cerchiate (frazione in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento).

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico non particolarmente sostenuto con parcheggi sufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Servizi offerti dalla zona:** Istituti scolastici: scuole materne - dell'infanzia (due statali e una paritaria), scuole elementari - primarie (due statali), scuola media - secondaria di I grado (una statale; farmacie (due); municipio (non nelle vicinanze); negozi al dettaglio e ristoranti/pizzerie, bar, pub (non nelle vicinanze); parchi, supermercati, centri commerciali presenti sulle strade provinciali limitrofe (buono); biblioteca comunale, associazioni (ASd L'albero del pero, De Gustibus, Infidelaterra); attrezzature sportive: palestre comunali ed Centro Sportivo Gianni Brera. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici:** Pero è attraversata dalla statale del Sempione e si trova a ridosso di un importante snodo viario composto dall'Autostrada Torino-Milano-Venezia, dalla Tangenziale Ovest di Milano e dalle autostrade che da Milano vanno verso Varese e Como. La stazione di Rho Fiera, comune alle ferrovie Milano-Torino e del Sempione, è servita da collegamenti suburbani e a regionali svolti da Trenord nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Lombardia, nonché corse a lunga percorrenza in occasione degli eventi fieristici. I collegamenti verso Milano si avvalgono della linea 1 della Metropolitana di Milano, che ha una fermata nel centro del paese e una presso la fiera. La mobilità urbana è inoltre integrata con autocorse suburbane e interurbane operate da STIE e Movibus.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Durante il sopralluogo effettuato in data 30.01.2017, alla presenza del custode giudiziario, il sig. Loparco della Sivag S.p.a., e del sig. [REDACTED] l'esperto verificava che l'immobile risulta occupato dal debitore e dai propri familiari, la sig.ra [REDACTED] (cognata), e dal minore [REDACTED]

Dalla banca dati dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Milano non risultano registrati contratti di locazione come dante causa a nome [REDACTED] quindi l'esperto fa presente che l'immobile risulta "occupato dal debitore e



da suoi familiari", e di regola sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento".

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. **Domande giudiziali, sequestri o altre trascrizioni pregiudizievoli:**  
nessuna
- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**  
nessuna
- 4.1.3. **Atti di asservimento urbanistico e limiti all'edificabilità:**  
nessuno
- 4.1.4. **Diritti di prelazione:**  
nessuno
- 4.1.5. **Altre limitazioni d'uso:**  
nessuna
- 4.1.6. **Altri vincoli:**  
- tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, nonché la quota condominiale delle cose comuni del fabbricato del quale l'immobile in oggetto è parte, così come elencate dall'art. 1117 C.C. e dai titoli di provenienza, di cui all'atto di compravendita a firma del Dott. Vincenzo D'Oro Lambertenghi, Notaio in Milano, del 08.05.2002 Repertorio n. 107427 Raccolta n.16635.

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. **Iscrizioni:**  
ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a carico del sig. [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] nato a Milano il 21.01.1964, a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA SOCIETA' PER AZIONI Codice Fiscale 01127760047, con sede in Cuneo - Via Roma n. 13; Atto Repertorio n. 107428 del 08.05.2002 a firma del Dott. Vincenzo D'Oro Lambertenghi, Notaio in Milano, iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 10.05.2002 al Reg. Gen. n. 57367 e Reg. Part. n. 12646.  
Importo capitale: € 100.000,00  
Importo ipoteca: € 200.000,00  
Costo di cancellazione: € 227,24
- 4.2.2. **Pignoramenti:**  
Pignoramento: derivante da atto di precetto contro il sig. [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] nato a Milano il 21.01.1964; Atto di pignoramento immobiliare promosso dalla BANCA POPOLARE DI COMMERCIO E INDUSTRIA S.p.a. Codice Fiscale 03910420961, con sede in Milano, via Monte di Pietà, n. 7, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Pesenti, Codice Fiscale PSNMRC63E05F205W, inerente alla quota di 1/1 dell'unità immobiliare.  
Importo: € 82.877,85  
Costo di cancellazione: € 262,00
- 4.2.3. **Altre trascrizioni:**  
nessuna



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

nessuna

4.2.5. **Altro (intervento non trascritto – nessun costo di cancellazione):**

Intervento: Ricorso per intervento nell'esecuzione immobiliare n. 1505/2015 promosso da Comoli, Ferrari & C. S.p.a. Partita Iva 00123060030, con sede in Novara, via Mattei n.4, rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Giussani, Codice Fiscale GSSNDR71L20F205A; contro il sig. S. [REDACTED] Codice Fiscale S. [REDACTED] nato a Milano il 21.01.1964, socio illimitatamente responsabile della società [REDACTED] con sede in P. [REDACTED]

[REDACTED]  
Importo: € 17.090,82

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:**

Lo stato di fatto dell'immobile visionato non è conforme con la pianta del piano rialzato del Nulla Osta del 25.03.1957 reperita dall'esperto in quanto risultano apportate le seguenti modifiche già realizzate:

Vano scala condominiale:

- i gradini di accesso all'unità immobiliare in oggetto risultano essere in numero inferiore ed in posizione arretrata, rispetto all'atrio del piano terra.

Unità immobiliare ad uso abitazione:

- il locale ingresso ha una superficie inferiore rispetto al progetto e dunque il locale bagno ha una superficie maggiore in quanto risulta spostata sia la parete di ingresso a quest'ultimo locale sia la sua porta;

- nel locale cucina è stato costruito un camino in muratura;

- nel locale cucina non è presente la porta.

L'esperto evidenzia che, pur essendo verificati i rapporti aeroilluminanti di tutti i locali, l'immobile non risulta conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Pero in quanto il locale bagno, per la mancanza della porta del locale cucina, non risulta correttamente disimpegnato.

4.3.2. **Conformità catastale:**

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme con la planimetria catastale del 07.02.2002 reperita dall'esperto in quanto non risultano dichiarate le modifiche già realizzate ed in particolare:

Vano scala condominiale:

- i gradini di accesso all'unità immobiliare in oggetto risultano essere in numero inferiore ed in posizione arretrata, rispetto all'atrio del piano terra.

- nel vano scale condominiale, per arrivare al locale solaio, è stato indicato il verso sbagliato di salita della rampa.

Unità immobiliare ad uso abitazione:

- nel locale cucina è stato costruito un camino in muratura;

- nel bagno la porta di ingresso al locale risulta spostata;

- l'immobile ha un'altezza interna pari a ml. 3,07.

Solaio - deposito:

- il locale solaio ha un'altezza massima di passaggio, al colmo pari a ml. 1,50, che conduce al locale deposito, avente altezza interna pari a ml. 1,92.



SARCO

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministratore pro-tempore: non presente

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuali proprietari:

S. [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], nato a Milano il 21.01.1964, per la quota di 1/1 di proprietà, con atto di compravendita a firma del Dott. Vincenzo D'Oro Lambertenghi, Notaio in Milano, del 08.05.2002 Repertorio n. 107427 Raccolta n.16635, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 1 il 24.05.2002 al n. 2459 serie 1V e trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 10.05.2002 al Reg. Gen. n. 57366 e al Reg. Part. n. 34058.

### 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1. [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] nato a Carlolopi (CZ) il 07.07.1946, coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED]; [REDACTED] A, Codice Fiscale [REDACTED] nata a Cicala (CZ) il 20.02.1948, coniugata in regime di comunione legale dei beni, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà; con atto di compravendita a firma del Dott. Alessandro Maffi, Notaio in Milano, del 22.11.1983 Repertorio n. 168111 Raccolta n. 23685, registrato a Milano il 11.01.1984 al n. 05393 serie 2 e trascritto il 18.01.1984 al Reg. Gen. n. 7113 e al Reg. Part. n. 6047.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1. Dall'atto di compravendita del 08.05.2002 reperito dall'esperto, in ottemperanza alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, risulta che:
- l'immobile non ha subito variazioni dal rilascio della Licenza Edilizia n. 9 del 22.02.1961;
  - la costruzione delle opere relative all'immobile oggetto del procedimento è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967;
  - che non sono state effettuate, dopo tale data, opere suscettibili di sanatoria, e non sono mai stati adottati provvedimenti sanzionatori di cui all' art. 31 e seguenti della Legge 47/1985.
- 7.2. In seguito alla richiesta presentata in data 23.11.2016, al Settore Sportello Unico per l'Edilizia – Ufficio visure atti e rilascio copie, in data 10.02.2017 l'esperto reperiva le seguenti pratiche edilizie:
- Licenza Edilizia n. 629 e Nulla Osta del 25.03.1957 (fabbricato relativo all'unità immobiliare ad uso abitazione);
  - Licenza Edilizia n. 9 del 22.02.1961 (fabbricato relativo al locale solaio/deposito);
- 7.3. Domanda di abitabilità:
- del 14.08.1958 ed autorizzazione del 15.10.1958 (unità immobiliare ad uso abitazione);
  - del 11.02.1963 ed autorizzazione del 05.08.1964 (fabbricato relativo al locale solaio/deposito).



## Descrizione immobile di cui al punto 1

**Appartamento ad uso abitazione** di due locali e servizi al piano rialzato con annesso solaio e deposito al piano sottotetto.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] nato a Milano il 21.01.1964 - proprietà per 1/1.

**descrizione:**

Foglio n. 2, Mappale n. 97, Subalterno n. 702; Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, piano T-1, rendita catastale € 298,25.

**coerenze** (da nord in senso orario):

- dell'appartamento: Via Carducci, vano scala comune e sub. 701, altra proprietà di terzi, passaggio comune alle cantine;
- del solaio e locale deposito nell'insieme: Via Carducci, vano scala comune, solaio n. 3, cortile comune, proprietà di terzi.

L'appartamento ha un'altezza interna di ml. 3,07.

Il solaio ha un'altezza al colmo di ml. 1,50.

Il deposito ha un'altezza interna di ml. 1,92.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano rialzato</b>					
Appartamento	44,18	100%	44,18	Nord/Ovest	mediocri
<b>Piano sottotetto</b>					
Solaio/deposito	108,38	25%	27,10	-	-
<b>Totale</b>	<b>152,56</b>		<b>71,28</b>		
<b>Totale</b>	<b>153,00 Arr.</b>		<b>71,00 Arr.</b>		

### Caratteristiche descrittive appartamento:

**Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: non conosciute

**Strutture verticali (struttura):** materiale: pilastri in c.a. e mattoni forati

**Travi (struttura):** materiale: non conosciuto

**Solai (struttura):** tipologia: non conosciuta

**Muratura (struttura):** tipologia: mattoni forati con finitura al quarzo graffiato per esterni di colore arancio; zoccolatura in serizzo lungo tutto il perimetro  
Condizioni: buone

**Copertura (struttura e rivestimento):** tipologia: tetto a falde con rivestimento in tegole di laterizio



*Infissi interni*

*(componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno in noce tanganka con riquadri in vetro  
Condizioni: discrete

*Infissi esterni*

*(componente edilizia):* tipologia: ante a battente in alluminio anodizzato dorato con doppi vetri; zanzariere  
Condizioni: discrete  
Protezioni esterne: tapparelle in pvc di colore marrone

*Plafoni*

*(componente edilizia):* materiale: stabbitura e varie mani di pittura di colore bianco  
Lo stato dei plafoni è mediocre

*Pareti (interne):*

materiale: forati + intonaco + tinteggiatura colore bianco spugnato e giallo  
Lo stato delle pareti è mediocre

*Rivestimento*

*(componente edilizia):* ubicazione: bagno, materiale: ceramica fino ad altezza di mt. 2.00 c.ca., colore nocciola  
ubicazione: cucina, materiale: ceramica solo in corrispondenza delle pareti attrezzate dell'angolo cottura, colore beige

*Pavimenti*

*(componente edilizia):* ubicazione: ingresso, cucina, camera materiale: ceramica tipo cotto a losanghe di colore marrone  
ubicazione: bagno, materiale: ceramica di colore nocciola posata in senso ortogonale

*Portone di ingresso*

*(componente edilizia):* porta in legno con pannelli lavorati a riquadri di colore marrone all'interno ed all'esterno,  
Condizioni: buone

*Antenna collettiva*

*(componente edilizia):* tipologia: condominiale  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta

*Antifurto*

*(componente edilizia):* tipologia: presente  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta

*Gas (impianto):*

alimentazione: gas metano per cucina  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta

*Elettrico (impianto):*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V con contatore e quadro posizionati in prossimità della porta di ingresso  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta



- Fognatura (impianto):** tipologia: non ispezionata  
Fognatura: comunale  
Condizioni: non ispezionata
- Telefonico (impianto):** tipologia: non presente  
Condizioni: \_\_\_\_\_  
Certificazione: \_\_\_\_\_
- Citofonico (impianto):** Tipologia: citofono posizionato in prossimità della porta di ingresso  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta
- Idrico (impianto):** alimentazione: caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria della Beretta posizionata in cucina  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta  
Bagno completo di tutti gli apparecchi (con vasca)
- Termico (impianto):** tipologia: caldaia marca Beretta con radiatori  
Condizioni: funzionante  
Certificazione: non conosciuta
- Condizionamento (componente edilizia):** Tipologia: non presente  
Condizioni: \_\_\_\_\_  
Certificazione: \_\_\_\_\_
- Scale interne (componente edilizia):** tipologia: scala in c.a. con pedate ed alzate in ceramica di colore grigio, posata in senso ortogonale;
- Certificazione energetica:** non presente
- Ascensore(impianto):** non presente  
Condizioni: \_\_\_\_\_  
Certificazione: \_\_\_\_\_
- Portineria:** non presente
- Barriere architettoniche:** presenti  
Superamento – vano scale condominiale: fornitura e posa di servoscala, per il superamento di n. 3 gradini, che conduce all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.  
Superamento - interno immobile: rifacimento totale del locale bagno per l'adattabilità ai portatori di handicap (bagno con doccia accessibile).  
Presumibile costo stimato in circa € 10.000,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1. Criterio di stima

Considerando tutti gli aspetti quali ubicazione, consistenza, età, qualità e posizione dell'immobile, l'esperto ha proceduto al calcolo della seguente stima, applicando il



critério del più probabile valore di mercato; il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi, delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato; tale criterio verrà definito attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo, mediante confronto diretto tra il bene in oggetto ed altre unità immobiliari presenti nella stessa zona con caratteristiche e valori simili, mediante prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato e mediante risultanze desunte dal bollettino di Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia.

## 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Archivio Notarile Distrettuale di Milano
- Agenzia delle Entrate Ufficio Milano 2 - Via Ugo Bassi n. 4/A
- Comune di Pero - Ufficio Anagrafe
- Agenzia del Territorio - Circoscrizione di Milano 1
- Comune di Pero Settore Sportello Unico per l'Edilizia - Ufficio Relazioni con il Pubblico
- Cancelleria Civile del Tribunale - Punto informativo Avvocati:  
l'esperto verificava l'assenza di ulteriori pendenze a carico del debitore
- Agenzie immobiliari
- Osservatori del mercato di Milano: Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia, pubblicato dalla TeMA Territori Mercati Ambiente - Periodo di rilevazione dati: I Semestre 2016, pubblicati nel mese di Ottobre 2016

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valutazione immobile	Valore immobile
	<b>Appartamento con Solai e Deposito</b>	mq. 71,00 c.ca	€ 1.500,00/mq.	€ 106.500,00
<b>Totale</b>				<b>€ 106.500,00</b>

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:	- €	5.325,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura:	- €	489,24
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- €	2.800,00
Spese per opere di demolizione/costruzione e ripristini vari (incluso smaltimento alle PP.DD.) per rendere a norma		

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo  
 Custode Giudiziario: SIVAG S.P.A.  
 Perito: Dott. Arch. Mariangela Sirena

10



l'immobile secondo il Regolamento Edilizio e di Igiene  
del Comune di Pero:

- rimozione di cornici, creazione di voltino in cartongesso per  
sopra porta e fornitura e posa di porta di accesso  
al locale cucina

- € 500,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato  
di fatto in cui si trova

€ 97.385,76

#### IMMOBILE LIBERO

**PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO** : per la quota intera di possesso, a corpo, nello  
stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni

immobile libero

€ 97.385,76

#### IMMOBILE OCCUPATO

Valore di riferimento:

€ 97.385,76 -

Riduzione del 25% per lo stato di possesso

€ 24.346,44

€ 73.039,32

**PREZZO BASE D'ASTA CONSIGLIATO** : per la quota intera di possesso, a corpo, nello  
stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto delle decurtazioni

immobile occupato

€ 73.039,32

Il perito  
Arch. Mariangela Sirena

