



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

303/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. LUALDI

CUSTODE:

GIVG Busto Arsizio (VA)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Salvatore Simone Tomaccio

CF:TMCSVT76P21B300L

con studio in GALLARATE (VA) Via Arnaldo da Brescia, 1

telefono: 0331689190

email: studio@tomaccio.it

PEC: salvatore.tomaccio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
303/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LONATE POZZOLO via Del Gregge 110, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **64,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano primo inserito all'interno di un contesto costituito da fabbricato realizzato nel 1962 composto da due unità (piano terra/piano primo). Il fabbricato costituisce parte integrante di un complesso dismesso destinato al commercio di prodotti petroliferi con annesso distributore di carburanti, posto nella zona isolata industriale di Lonate Pozzolo (VA) nelle immediate vicinanze dell'Aeroporto intercontinentale di Malpensa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 9349 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL GREGGE n. 110 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/05/1978 in atti dal 25/05/1999 (n. 134.1/1978)

Coerenze: Da Nord in senso orario: Vano scala comune, affaccio su mappale 9349, affaccio su mappale 9348.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.275,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.000,00
Data di conclusione della relazione:	24/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

NOTA:

Con atto per CESSIONE DI RAMO DI AZIENDA, Notaio rep.96596-25307 del 12/04/2018, Srl cede a Srl il ramo d'azienda che comprende il fabbricato sez.LO fg.11 mapp. sub. (non oggetto di esecuzione).

Con atto per Contratto preliminare di Compravendita Notaio rep.98321-26567 del 12/04/2018, vende a Srl il fabbricato sez.LO fg. mapp. sub. (non oggetto di esecuzione) e il fabbricato sez.LO fg.11 mapp. sub. (oggetto di esecuzione).

Dagli atti disponibili Srl NON risultava proprietaria dell'unità sez.LO fg.11 mapp. sub. , inoltre NON indicato nel precedente atto per CESSIONE DI RAMO DI AZIENDA, Notaio rep.96596-25307 del 12/04/2018.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate NON risulta una vendita dell'unità sez.LO fg.11 mapp. sub. da Srl a Srl.

Vedi anche Relazione Notarile:

“Si evidenzia inoltre la seguente formalità:

-Atto notarile pubblico Preliminare di Compravendita dott. , Notaio in in data 14/01/2020 rep.98321/26567, Trascritto a Milano 2 in data 16/01/2020 al n.2926 di formalità; Favore: S.R.L. con sede in ; Contro: S.R.L. con sede in ; Firmato Da: Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY Serial#:

N.B: Dagli accertamenti effettuati si precisa che la società " S.R.L. con sede in " non risulta mai essere stata proprietaria dell'unità immobiliare in corso di ricerca e pertanto non ne poteva disporre nel preliminare di compravendita sopra 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:

DECRETO INGIUNTIVO, stipulata il 06/06/2018 a firma di Tribunale di ai nn. 723 di repertorio, trascritta il 03/06/2020 a Milano 2 ai nn. 53537-10038, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 02/07/2024 a firma di
ai nn. 21384-6824 di repertorio, iscritta il 03/07/2024 a Milano 2 ai nn.
90003-16232, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Durata ipoteca: -

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 02/07/2024 a firma di
ai nn. 21385-6824 di repertorio, iscritta il 03/07/2024 a Milano 2 ai nn. 9009-16237,
a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO.

Importo ipoteca:

Importo capitale:

Durata ipoteca: -

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/11/2025 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai
nn. 6819 di repertorio, trascritta il 21/11/2025 a Milano 2 ai nn. 166803-114378, a favore di ***
DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, stipulata il 14/01/2020 a firma di Notaio ai nn.
98321-26567 di repertorio, trascritta il 16/01/2020 a Milano 2 ai nn. 4843-2926, a favore di ***
DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI

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**

Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni reperite l'unità NON è inserita in un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal
16/12/1980), con atto stipulato il 03/09/1962 a firma di Notaio ai nn. 88228 di repertorio.

NON trascritto

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/09/1962 fino al 16/12/1980), con atto stipulato il 03/09/1962 a firma di Notaio ai nn. 26123-9083 di repertorio, trascritto il 16/10/1962 a Milano 2 ai nn. 52630-42475.

Il titolo è riferito solamente a Terreno di cui al Catasto fg.1 mapp.9349

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 78, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di bar-ristorante con annesso alloggio del gestore, presentata il 15/07/1962, agibilità del 08/08/1964 con il n. 78-1962 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC n.26 del 10/07/2025, l'immobile ricade in zona C2 - Zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico / Fascia di rispetto di prima approssimazione degli elettrodotti / Fascia di rispetto stradale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Valutazione della Conformità / dello Stato Legittimo

Ai sensi e per gli effetti dell'**Art. 9-bis, comma 1-bis del DPR 380/2001**, si rileva che lo stato legittimo dell'immobile sito in Lonate Pozzolo, Via del Gregge, è supportato da un quadro documentale complesso ma coerente, conservato nel **Fascicolo Edilizio n. 78-1962**.

Sebbene il titolo abilitativo originario prevedesse la realizzazione di un fabbricato destinato a bar-ristorante (opera autorizzata ma mai realizzata come da certificazione del Sindaco in data 31/08/1967), gli atti istruttori successivi operano una traslazione della legittimità sull'attuale consistenza (abitazione-uffici). In particolare:

- **Corrispondenza Grafica:** All'interno del fascicolo d'ufficio n. 78/1962 risultano depositate le tavole tecniche relative al fabbricato effettivamente realizzato, le quali differiscono dal progetto iniziale per tipologia e destinazione d'uso.
- **Nesso Giuridico della Variante:** Il **Verbale di Sopralluogo del 05/08/1964** a firma del Tecnico Comunale attesta formalmente la conformità delle opere eseguite rispetto a un "**progetto di modifica allegato**", integrando di fatto la licenza originaria con gli elaborati di variante presenti in atti.
- **Validazione Funzionale:** La richiesta di agibilità del 31/07/1964 descrive "una casa di abitazione con annesso deposito olii minerali, il relativo certificato di abitabilità rilasciato in data 08/08/1964 descrivono l'immobile come "casa urbana", confermando il riconoscimento amministrativo della nuova destinazione d'uso.

Tale stratificazione documentale permette di configurare una **ragionevole conformità** dello stato di fatto rispetto alle autorizzazioni dell'epoca, trattandosi di varianti gestite in corso d'opera secondo la

prassi amministrativa allora vigente.

Nonostante la coerenza dei documenti d'archivio, **per maggiore garanzia e per una definitiva certificazione dello stato legittimo**, potranno rendersi necessari ulteriori **approfondimenti istruttori e colloqui tecnici mirati presso il competente Ufficio Tecnico Comunale**. Tali verifiche saranno volte a confermare l'avvenuto recepimento formale della variante "di fatto" all'interno dei registri storici e l'assenza di eventuali note di diniego non emerse nella presente analisi preliminare e negli atti resi disponibili.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

VEDI NOTE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria catastale NON conforme allo stato di fatto dell'unità per la diversa conformazione del bagno lato Sud. Risulta necessaria presentazione di nuova planimetria catastale coerente con la conformazione dell'unità, la quale risulta coerente alle planimetrie di progetto riferite al Nulla Osta 798-1962.

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuove schede catastali. Comprensivo di spese professionali e diritti.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LONATE POZZOLO VIA DEL GREGGE 110, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LONATE POZZOLO via Del Gregge 110, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **64,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano primo inserito all'interno di un contesto costituito da fabbricato realizzato nel 1962 composto da due unità (piano terra/piano primo). Il fabbricato costituisce parte integrante di un complesso dismesso destinato al commercio di prodotti petroliferi con annesso distributore di carburanti, posto nella zona isolata industriale di Lonate Pozzolo (VA) nelle immediate vicinanze dell'Aeroporto intercontinentale di Malpensa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 9349 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/3, classe

3, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL GREGGE n. 110 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/05/1978 in atti dal 25/05/1999 (n. 134.1/1978)

Coerenze: Da Nord in senso orario: Vano scala comune, affaccio su mappale 9349, affaccio su mappale 9348.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate / Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare



scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

aeroporto distante ca. km.4



superstrada distante ca. km.3



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

al di sotto della media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

mediocre



qualità dei servizi:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano primo inserito all'interno di un contesto costituito da fabbricato realizzato nel 1962 composto da due unità (piano terra/piano primo). Il fabbricato costituisce parte integrante di un complesso dismesso destinato al commercio di prodotti petroliferi con annesso distributore di carburanti, posto nella zona isolata industriale di Lonate Pozzolo (VA) nelle immediate vicinanze dell'Aeroporto intercontinentale di Malpensa.

Più precisamente:

- Appartamento ad uso civile abitazione al piano primo composto da corridoio di disimpegno, cucina, sala da pranzo, camera, bagno. Allo stato attuale l'unità risulta attrezzata/utilizzata ad ufficio.

All'unità si accede tramite il mappale 9349 e dagli spazi comuni costituiti ingresso e scala di accesso a piano primo. Si precisa che il vano di ingresso e la scala di accesso allo stato attuale NON sono costituiti come parte comune/benc.

L'intero fabbricato in cui sono inserite le unità è stato realizzato ad inizio anni '60, presenta scarse condizioni complessive esterne e per le parti comuni con un grado di manutenzione complessivo scarso. L'unità oggetto di valutazione presenta uno stato di manutenzione interno sufficiente. L'appartamento presenta impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento comuni con l'unità a piano terra essendo originariamente realizzato per l'utilizzo di una unica proprietà. Sono inoltre presenti due impianti costituiti da pompa di calore tipo split. Gli impianti presentano uno stato manutentivo sufficiente. Non sono state fornite/reperite le certificazioni impianti. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso il Catasto/Ufficio tecnico con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda, commerciale e netta.

Si segnala che l'unità immobiliare è parte di un complesso dismesso per stoccaggio/vendita /distribuzione di prodotti petroliferi. Sulla base del sopralluogo effettuato e della documentazione esaminata non è possibile verificare eventuali necessità di bonifiche e smaltimenti che potrebbero rendersi necessari.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in legno/vetro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno tamburato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tetto a falda/tegole in cotto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura intonacata e imbiancata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in asfalto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in graniglia / gres di ceramica	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> elementi avvolgibili realizzati in acciaio zincato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> comuni con rivestimento in elementi in graniglia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:	
<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: non fornite/reperite	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> comune , la rete di distribuzione è realizzata in comunale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> comune con unità a piano terra con alimentazione in Pellet i diffusori sono in termosifoni in ghisa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	64,50	x	100 %	=	64,50
Totale:	64,50				64,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: 4 locali

Indirizzo: via Sauro 3

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 684,21 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Internet
Descrizione: 5 locali
Indirizzo: via De Amicis 12
Superfici principali e secondarie: 169
Superfici accessorie:
Prezzo: 95.000,00 pari a 562,13 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Comparabilitalia
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via Baracca
Superfici principali e secondarie: 98
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 765,31 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Comparabilitalia
Descrizione: Appartamnto
Indirizzo: via Baracca
Superfici principali e secondarie: 98
Superfici accessorie:
Prezzo: 73.000,00 pari a 744,90 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Comparabilitalia
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via Baracca 19/C
Superfici principali e secondarie: 123
Superfici accessorie:
Prezzo: 77.000,00 pari a 626,02 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Comparabilitalia
Descrizione: Appartamnto
Indirizzo: via Rampada 7
Superfici principali e secondarie: 148
Superfici accessorie:

Prezzo: 70.168,00 pari a 474,11 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Goldoni 7

Superfici principali e secondarie: 138

Superfici accessorie:

Prezzo: 104.000,00 pari a 753,62 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata effettuata una ricerca per immobili appartenenti alla stessa fascia di mercato attraverso un sito di ricerca per compravendite immobiliari ed una ulteriore ricerca riguardante offerte immobiliari nelle immediate vicinanze. Sulla base delle ricerche effettuate e sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, considerato il livello complessivo dello stato conservativo di fabbricato e impianti si attribuisce all'immobile un valore unitario di €/mq.700 per un totale di €45.000 (arrotondato).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	45.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 45.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 45.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile viene stimato a corpo sulla base di analisi del mercato locale, considerate le offerte immobiliari in zona e le banche dati disponibili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Bollettino Immobiliare CCIAA Varese 2025 - OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari

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	64,50	0,00	45.000,00	45.000,00
				45.000,00 €	45.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 2.225,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.275,00**

Ulteriore 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 (calcolato sul valore di realizzo): **€. 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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 275,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.000,00**

data 24/04/2026

il tecnico incaricato
Salvatore Simone Tomaccio