



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 103/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. M. D'Ambra

CUSTODE:

GIVG S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Eva Foti**

CF:FTOVEA80B42B300G

con studio in LONATE POZZOLO (VA) VIA S. PELLICO 59

telefono: 00393285782735

email: [archeva@gmail.com](mailto:archeva@gmail.com)

PEC: [eva.foti@archiworldpec.it](mailto:eva.foti@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
103/2026

## LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento** sito a Lonate Pozzolo in via Matteotti 78/4, della superficie commerciale di **105,33** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

L'unità immobiliare è costituita da appartamento sito a piano primo e locale sgombero sito a piano seminterrato.

L'immobile è stato edificato negli anni '80 (v. successivo paragrafo 7).

L'accesso pedonale avviene da via Matteotti.

L'appartamento presenta altezza interna pari a m 2,70 e il locale sgombero pari a m 2,40.

Identificazione catastale:

- foglio **14** particella **11941** sub. **1** (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via G. Matteotti 78, piano: 1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni).

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale allegata):

**appartamento piano primo** – vuoto su cortile comune su tutti i lati; **locale sgombero piano seminterrato** – cortile comune, corridoio e scala comuni, cortile comune sui rimanenti lati.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                                 |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                                           | <b>105,33 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                                  | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                              | <b>€. 139.136,00</b>        |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 139.136,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                  | <b>€. 132.179,20</b>        |
| Data di conclusione della relazione:                                                                            | <b>31/07/2026</b>           |

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

Alla data del sopralluogo (01.07.2026) è stato possibile accedere all'unità pignorata alla presenza di incaricato della GIVG srl.

L'unità è occupata dalla debitrice esecutata e proprio nucleo familiare.

La debitrice esecutata è stata collaborativa nelle fasi di accesso all'unità.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come da ispezioni effettuate il 01.07.2026 (v. allegato n. 4), relativamente all'unità immobiliare in oggetto non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, di seguito riportate, rispetto al certificato notarile (in atti) del 28.04.2026, a firma del Dott. N. Tiecco, Notaio in Perugia, che pertanto rimangono le seguenti.

##### **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**, derivante da concessione a garanzia di mutuo, in forza di atto in data 12.10.2006, a rogito Dott. R. Ivaldi, Notaio in Milano, rep. n. 230111, racc. n. 11188, registrato a Milano 1 in data 16.10.2006 al n. 15848 serie 1T, iscritta il 17.10.2006 a Milano 2 ai nn. 158343/39231, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (debitore non datore d'ipoteca \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

La formalità è riferita a: Comune di Lonate Pozzolo (VA) – (N.C.E.U.) Sez. LO - f. 14 – mappale 11941 sub. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**pignoramento** in data 07.04.2026 (Tribunale di Busto Arsizio), n. 1932 di repertorio, trascritto il 27.04.2026 a Milano 2 ai nn. 58598/40827, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

La formalità è riferita a: Comune di Lonate Pozzolo (VA) – (N.C.E.U.) Sez. LO - f. 14 – mappale 11941 sub. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

###### *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:

**€ 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:                                                 |         |

**NOTA: non vi è presenza di Amministratore**

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

I dati relativi ai precedenti proprietari sono desunti dal certificato notarile (in atti) del 28.04.2026, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, e dall'atto di provenienza di seguito citato.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto di compravendita stipulato il 06.10.2008 a firma Dott. R. Ivaldi, Notaio in Milano, rep. n. 236650, racc. n. 17423, registrato a Milano 1 in data 08.10.2008 al n. 24876 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 09.10.2008 ai nn. 148324/94157 (contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

L'atto è riferito a: Comune di Lonate Pozzolo (VA) – (N.C.E.U.) Sez. LO - f. 14 – mappale 11941 sub. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

**NOTA:** si precisa che nell'atto di provenienza sopra citato, nelle coerenze riportate per l'ambiente a piano seminterrato denominato "ripostiglio", è erroneamente indicato "sub. 2". Si precisa inoltre che i riferimenti alle pratiche edilizie non sono completi.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni) con atto di compravendita stipulato il 12.10.2006 a firma Dott. R. Ivaldi, Notaio in Milano, rep. n. 230110, racc. n. 11187, registrato a Milano 1 in data 16.10.2006 al n. 15847, trascritto a Milano 2 il 17.10.2006 ai nn. 158342/82630 (contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di proprietà pari a ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni).

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

Presso il Comune di Lonate Pozzolo risulta deposita la seguente pratica.

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

Pratica edilizia n. **85/1985**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , avente come oggetto "nuove costruzioni da adibirsi ad uso civile abitazione e box interrato".

Concessione edilizia rilasciata in data 10.02.1986.

Autorizzazione di variante in corso d'opera rilasciata in data 10.02.1987.

Autorizzazione di variante in corso d'opera rilasciata in data 15.12.1988.

Autorizzazione di Abitabilità – fabbricato "A" – rilasciata in data 17.02.1989.

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

Vista la variante al P.G.T. (Piano di Governo del Territorio), approvata con delibera di C.C. n. 20 del 28.03.2023 ed efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 44 - Serie Avvisi e Concorsi - del 02.11.2023, e la correzione di errori materiali e rettifiche agli atti del PGT non costituenti variante

approvata con delibera di C.C. n. 26 del 10.07.2025 ed efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 36 - Serie Avvisi e Concorsi - del 03.09.2025, il mappale n. **11941** del foglio **14** risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

**Tessuto residenziale della densificazione.**

**L'area risulta ricompresa nel Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino - Zona IC - Iniziativa comunale orientata.**

**L'area è soggetta a Tutela Ambientale ai sensi dell'art. 142 - lettera f) del D.Lgs. n. 42/2004.**

(v. allegato n. 9).

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

L'attuale n. civico è 78/4.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Lo stato dei luoghi rilevato differisce dallo stato rappresentato negli elaborati di cui alla pratica edilizia citata per:

#### piano primo

- lieve arretramento della posizione della porta di ingresso
- diversa posizione della porta della cucina
- lieve maggior larghezza del locale cucina
- lieve spostamento del tavolato del disimpegno
- lieve maggior lunghezza del balcone lato nord

#### piano seminterrato

- realizzazione di n. 2 vani
- realizzazione di n. 2 finestre in luogo dell'unica apertura prevista (lato nord)
- altezza interna rilevata pari a m 2,40 anziché m 2,30 autorizzata

In seguito all'incontro tenutosi con il Tecnico dell'U.T. del Comune di Lonate Pozzolo in data 13.07.2026, lo stesso ritiene che le difformità di cui ai punti citati possano essere sanate con la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria, con conseguente pagamento della sanzione pari a min € 1.032,00 e max € 5.164,00 (la sanzione minima è dettata da una determina del Comune di Lonate Pozzolo, la sanzione max dall'art. 36 bis comma 5 punto b): l'importo della sanzione non è determinabile a priori in quanto deve essere valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Il Tecnico dell'U.T. di Lonate Pozzolo ha precisato inoltre che i due vani realizzati a piano seminterrato dovranno avere destinazione "ripostiglio" per mancanza dei requisiti relativi ai rapporti aeroilluminanti.

Infine il Tecnico ha evidenziato che le difformità citate non sono rilevanti ai fini paesaggistici in quanto ricadono negli interventi e opere di cui all'allegato A del D.P.R. 31/2017 (interventi e opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica) e che a conclusione dell'istanza sarà necessario presentare Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) relativa alle difformità sanate.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U., non potendo preventivamente quantificare l'importo della sanzione, alla successiva voce "Spese di regolarizzazione delle difformità" indicherà l'importo massimo della stessa.

Dalle somme sopra citate rimangono comunque escluse le spese tecniche necessarie all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi, i diritti di segreteria, i bolli etc... e quant'altro non determinabile a priori.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Si precisa che l'attuale scheda catastale riporta erroneamente la dicitura "piano rialzato" anziché la corretta "piano primo".

Comunque a conclusione delle istanze citate al precedente paragrafo 8.1, è necessario presentare variazione catastale.

Si ritiene necessaria la presentazione di n. 2 schede catastali (appartamento e locale sgombero).

Costi di regolarizzazione:

Presentazione di n. 2 schede (N.C.E.U.) di variazione catastale: 700,00 Euro.

L'importo stimato (comprensivo di bolli e spese) è puramente indicativo in quanto determinabile in funzione delle competenze professionali applicate dal Tecnico incaricato ad effettuare la variazione.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(v. quanto riportato al precedente paragrafo 8.1)

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

BENI IN LONATE POZZOLO VIA MATTEOTTI 78

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** sito a Lonate Pozzolo in via Matteotti 78/4, della superficie commerciale di **105,33** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

L'unità immobiliare è costituita da appartamento sito a piano primo e locale sgombero sito a piano seminterrato.

L'immobile è stato edificato negli anni '80 (v. successivo paragrafo 7).

L'accesso pedonale avviene da via Matteotti.

L'appartamento presenta altezza interna pari a m 2,70 e il locale sgombero pari a m 2,40.

Identificazione catastale:

- foglio **14** particella **11941** sub. **1** (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via G. Matteotti 78, piano: 1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni).

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale allegata):  
**appartamento piano primo** – vuoto su cortile comune su tutti i lati; **locale sgombero piano seminterrato** – cortile comune, corridoio e scala comuni, cortile comune sui rimanenti lati.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

asilo nido

nella media



|                        |             |                     |
|------------------------|-------------|---------------------|
| biblioteca             | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da calcio        | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie               | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio              | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra               | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi           | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia  | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato           | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## COLLEGAMENTI

|                                 |                         |                     |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| aeroporto distante circa 10 Km  | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante circa 13 Km | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante circa 2 Km    | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante circa 4 Km | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta all'esterno facciate intonacate (intonaco tipo "graffiato" - v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 3).

La copertura è a falde in tegole di laterizio.

La struttura dell'edificio è mista in c.a. e muratura.

I serramenti si presentano in legno e vetro doppio ad eccezione del piano seminterrato che presenta serramento in ferro (lato sud).

L'oscuramento è assicurato da persiane in legno (in mediocre stato di conservazione).

I balconi presentano parapetto in muratura e pavimento in piastrelle di materiale ceramico.

L'**appartamento** (piano primo), al quale si accede tramite scala con alzate e pedate rivestite in materiale lapideo, presenta porta di ingresso in legno.

I pavimenti si presentano in piastrelle di materiale ceramico in tutti i locali con analogo rivestimento nel servizio igienico e in cucina.

Le porte interne (ove presenti) sono in legno con specchiature in vetro.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione delle parti rivestite.

Il locale **sgombero** (piano seminterrato), raggiungibile tramite scala comune, presenta porta di ingresso in legno, pavimenti in piastrelle di materiale ceramico e rivestimento in analogo materiale nel vano di nuova realizzazione.

Il riscaldamento, derivante da caldaia autonoma (sita all'esterno), è garantito da termosifoni in alluminio.

Gli impianti appaiono in sufficiente stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è sufficiente.

L'unità immobiliare è composta da (con riferimento alla scheda catastale):

piano primo

- n. 1 soggiorno
- n. 1 cucina

- n. 2 camere
- n. 1 servizio igienico

oltre disimpegno e balconi

piano seminterrato

- n. 1 locale sgombero.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                                        | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |  |
|----------------------------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|--|
| Appartamento piano primo<br>(comprensivo di scala) | 89,93         | x | 100 %  | = | 89,93         |  |
| Balconi piano primo                                | 17,23         | x | 25 %   | = | 4,31          |  |
| Locale sgombero piano seminterrato                 | 36,98         | x | 30 %   | = | 11,09         |  |
| <b>Totale:</b>                                     | <b>144,14</b> |   |        |   | <b>105,33</b> |  |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**A) APPARTAMENTO-SGOMBERO (piano primo-piano seminterrato)**

**Coefficiente di qualità, età e manutenzione.**

Appartamento in sufficiente stato, di età compresa tra 21 e 40 anni  
(v. Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 17.02.1989)

coefficiente **0,65**

**Coefficiente di livello del piano.**

Unità immobiliare sita a piano primo in edificio senza ascensore

coefficiente **1,00**

**Coefficienti specifici.**

Unità immobiliare di taglio medio sprovvista di secondo bagno

coefficiente **0,90**

Edifici plurifamiliari con giardino comune

coefficiente **1,06**

**Coefficiente globale.**

$0,65 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,06 = 0,6201$

**Valore unitario.**

$\text{€ } 2.200,00 / \text{mq.} \times 0,6201 = \text{€ } 1.364,22 / \text{mq.}$

**Valore di mercato.**

mq. 105,33 x € 1.364,22 / mq. = € 143.693,29  
**arrotondato a € 145.000,00**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **145.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 145.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 145.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento sopra esposto ha evidenziato i diversi elementi e specifiche caratteristiche che determinano il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto.

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione dell'unità immobiliare.

Per la determinazione del **valore di mercato** si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui l'immobile si colloca.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona ed inoltre ritiene anche di confrontarsi con i parametri delle quotazioni del mercato immobiliare riportate da "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" edito dalla CCIAA di Varese - Commissione rilevazione prezzi degli immobili e dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riportanti i valori medi dei prezzi registrati in costruzioni nuove o recenti nei vari Comuni e nelle relative zone.

Vengono considerati **valori di riferimento** per abitazioni nuove, nella posizione in oggetto, pari a **Euro 2.200,00/mq..**

A tale valore sono applicati dei coefficienti di differenziazione che servono a stabilire con la maggiore precisione possibile l'equivalente matematico rispetto al valore di riferimento precedentemente indicato e riferito alla superficie unitaria di costruzioni nuove.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono calcolati in base ad una media degli apprezzamenti di mercato: le pertinenze sono oggetto di coefficienti specifici separatamente dall'unità principale (v. calcolo della consistenza).

**Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 5% per la circostanza che il bene immobile sia venduto con le modalità della vendita giudiziaria.**

### VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | appartamento | 105,33      | 0,00            | 145.000,00          | 145.000,00          |
|    |              |             |                 | <b>145.000,00 €</b> | <b>145.000,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.864,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **139.136,00**

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

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. **0,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **139.136,00**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** 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): €. **6.956,80**

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: €. **132.179,20**

data 31/07/2026

il tecnico incaricato  
Eva Foti