



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 33/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. N. GRIMAUDO

CUSTODE:

G.I.V.G.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Mara Poli**

CF:PLOMRA64T43L682Y

con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) Via E. de Amicis 18

telefono: 00390331259052

email: mara.poli@libero.it

PEC: mara.poli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
33/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a LEGNANO VIA CESARE BECCARIA 3, della superficie commerciale di **60,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Bilocale in edificio a corte, completamente ristrutturato, nella zona centrale di Legnano. Alla corte si accede tramite cancello carrabile e pedonale. L'appartamento in oggetto è posto al primo piano ed ha affacci verso la corte - con porzione di balcone/ballatoio di uso esclusivo e delimitato da recinzione - e verso corso Magenta - con un balcone -; è composto da ingresso/soggiorno /cucina, camera e bagno. Sempre di proprietà, al piano interrato c'è una piccola cantina e nel cortile il box singolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1,S1, ha un'altezza interna di 300Mt. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 476 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BECCARIA 3 LEGNANO, piano: 1 -S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD APPARTAMENTO MAPPALE 476, SUB 709; EST BALLATOIO COMUNE; SUD APPARTAMENTO MAPPALE 476, SUB 707; OVEST CORSO MAGENTA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1997.

**A.1** **cantina**, composto da UNICO VANO.

**A.2** **box singolo**, composto da UNICO VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 476 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BECCARIA 3 LEGNANO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD PROPRIETA' DI TERZI, EST BOX PROPRIETA' MAPP 476 SUB 721; SUD CORTILE COMUNE - ACCESSO AL BOX- E OVEST BOX MAPP 476 SUB 719.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>60,90 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>7,26 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 88.608,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	<b>€. 88.608,00</b>

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 82.627,40

Data di conclusione della relazione: 26/05/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

### **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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/10/2014 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. REP 11392 di repertorio, registrata il 23/12/2014 a MILANO 2 ai nn. RP 79842 RG 116630, trascritta il 23/12/2014 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 30/11/2022 a firma di TRIBUNALE DI IMPERIA ai nn. REP 1844/20 di repertorio, registrata il 28/12/2022 a MILANO 2 ai nn. RG 185676 RP 126256, trascritta il 28/12/2022 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE

pignoramento, stipulata il 21/01/2025 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. REP 9500/2024 di repertorio, registrata il 12/02/2025 a MILANO 2 ai nn. RG 17334 RP 11894, trascritta il 12/02/2025 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	€. 1.387,42
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.980,60
Millesimi condominiali:	81,25

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 12/10/1999), con atto stipulato il 12/10/1999 a firma di NOTAIO FUGAZZOLA M. ai nn. REP 136481 di repertorio, registrato il 09/11/1999 a LEGNANO ai nn. RG 105488 RP 71581, trascritto il 09/11/1999

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 04/07/1997 fino al 12/10/1999)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. PE 56/95 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E DIVISIONE UNITA' ABITATIVE, presentata il 24/04/1995, rilasciata il 27/09/1995, agibilità del 20/10/1997

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

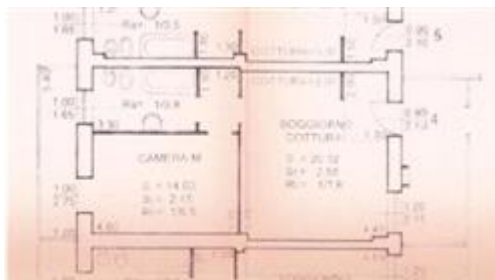
PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera N. 76 DEL 12/06/2024, l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato Macrotipologia Città dell'abitare Tipologia RI - Tessuto residenziale morfologicamente identitario. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico. Sono ammessi interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento: ? IT: = 0,30 mq/mq ? Altezza del Fronte: esistente o uguale a quello limitatamente limitrofo se di limitata altezza ? IC max: = 50% ? IPT minimo: = 40% Sono altresì ammessi interventi che prevedono l'utilizzo di meccanismi di incentivazione, per la cui applicazione si rimanda a quanto disciplinato dall'Art. 16 delle presenti Norme di Attuazione.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

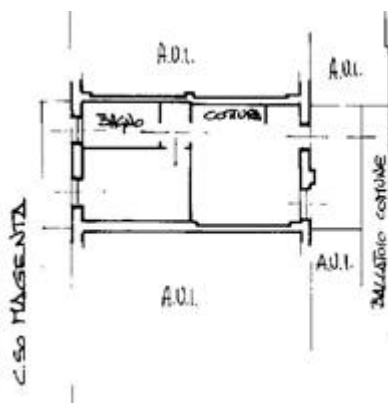
L'immobile risulta **conforme**.



PIANTA PRATICA COMUNALE

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN LEGNANO VIA CESARE BECCARIA 3

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LEGNANO VIA CESARE BECCARIA 3, della superficie commerciale di **60,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Bilocale in edificio a corte, completamente ristrutturato, nella zona centrale di Legnano. Alla corte si accede tramite cancello carrabile e pedonale. L'appartamento in oggetto è posto al primo piano ed ha affacci verso la corte - con porzione di balcone/ballatoio di uso esclusivo e delimitato da recinzione - e verso corso Magenta - con un balcone -; è composto da ingresso/soggiorno /cucina, camera e

bagno. Sempre di proprietà, al piano interrato c'è una piccola cantina e nel cortile il box singolo. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1,S1, ha un'altezza interna di 300Mt. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 476 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BECCARIA 3 LEGNANO, piano: 1 -S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD APPARTAMENTO MAPPALE 476, SUB 709; EST BALLATOIO COMUNE; SUD APPARTAMENTO MAPPALE 476, SUB 707; OVEST CORSO MAGENTA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1997.



soggiorno con vista sulla porta di ingresso



balcone /ballatoio di proprietà, delimitato e accessibile con cancelletto



prospetto appartamento visto dalla corte



prospetto appartamento visto dalla via



soggiorno visto dalla porta di ingresso



cucina e porta di ingresso vista dal soggiorno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CASTELLANZA, BUSTO ARSIZIO, CANEGRATE, RESCALDINA, CERRO MAGGIORE). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido  
biblioteca

buono ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 23KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 10 MIN	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1.6KM	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2,7 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in oggetto si trova in un edificio in contesto cortilizio di fine 800, completamente ristrutturato e ridistribuito nelle varie unità abitative, in un'area centrale di Legnano, a pochi metri dalla zona pedonale.

Dalla via si accede, attraverso un cancelletto pedonale, all'ario dove c'è l'ascensore e la scala di accesso ai piani. Dalla scala si arriva al ballatoio per entrare nell'unità abitativa che ha in dotazione esclusiva una parte di ballatoio recintata ad uso terrazzo. Dalla porta di ingresso si accede direttamente nel soggiorno/cucina, di discrete dimensioni ( mq. 23). Da qui attraverso un piccolo atrio si passa nella camera ( mq 14) e nel bagno ( mq 2,30, allestito con box doccia - sostituito alla vasca, quindi di grandi dimensioni-, wc, bidet lavabo e lavatrice). Questi due locali hanno l'affaccio lungo la via e dalla camera si esce su un altro balcone, lungo la strada. Nonostante siano poco curati, i locali sono in ordine e non si evidenziano particolari problematiche.

Dall'ingresso si scende una rampa di scale e si accede al corsello dove ci sono le cantine. Quella di proprietà è un piccolo ambiente con muri e pavimentazione in cemento, ed è identificata dalla seconda porta nel corridoio ( mq. 2,52); poichè i locali sono vecchi, l'altezza della cantina è notevole: mt 2,90.

Dalla strada, attraverso un cancello carrabile, si accede anche alla corte nella quale sono collocati i box auto. Quello di proprietà è singolo, con un soffitto molto alto ( probabilmente prima della ristrutturazione era un ambiente adibito a laboratorio ) ( mq 12,35, h.3,64mt).

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura elettrica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

legno

*infissi interni:* anta a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto



*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno

nella media 

*scale:* esterne con rivestimento in pietra levigata

nella media 

Degli Impianti:

*ascensore:* conformità: non rilevabile

nella media 

*citofonico:* vocale conformità: non rilevabile

nella media 

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile



*fognatura:* la reti di smaltimento è realizzata in comunale



*condizionamento:* con alimentazione a elettrica con diffusori in split



*idrico:* , la rete di distribuzione è realizzata in comunale



*termico:* autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in ghisa





atrio di passaggio al bagno e alla camera



bagno dotato di grande doccia ( probabilmente sostituita alla vasca da bagno)



bagno con mobile lavabo e lavatrice vicino alla finestra



camera da letto

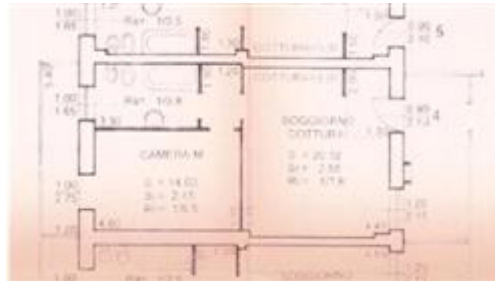
CONSISTENZA:

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 BILOCALE	55,00	x	100 %	=	55,00
BALCONI	16,87	x	35 %	=	5,90
<b>Totale:</b>	<b>71,87</b>				<b>60,90</b>

**ACCESSORI:**

**cantina**, composto da UNICO VANO.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
unico vano	2,52	x	30 %	=	0,76
<b>Totale:</b>	<b>2,52</b>				<b>0,76</b>



*scala di accesso alla cantina*



*cantina*

**box singolo**, composto da UNICO VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 476 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BECCARIA 3 LEGNANO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD PROPRIETA' DI TERZI, EST BOX PROPRIETA' MAPP 476 SUB 721;  
SUD CORTILE COMUNE - ACCESSO AL BOX- E OVEST BOX MAPP 476 SUB 719.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO	13,00	x	50 %	=	6,50
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>6,50</b>



CORTILE CON BOX



BOX SINGOLO

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/01/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 318/2017

Descrizione: 100 % piena proprietà dell'appartamento posto al piano terzo con annesso accessorio di cantina e box singolo posti al piano interrato in complesso denominato "Condominio Francesca" - scala 1F e con accesso carraio dal civico 3 di Via Tirinnanzi. L'appartamento risulta composto da soggiorno, camera, cucina, bagno, ripostiglio, ingresso, disimpegno e balcone con annessa cantina e un box per un posto auto al piano interrato. Superficie commerciale dell'appartamento e cantina mq. 68,07. Il box è capace di un posto auto e una superficie commerciale di mq.17., 1

Indirizzo: Via Felice Musazzi 18 Legnano, MI

Superfici principali e secondarie: 69

Superfici accessorie: 17

Prezzo: 174.000,00 pari a 2.023,26 Euro/mq

Valore Ctu: 155.000,00 pari a: 1.802,33 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 152.000,00 pari a: 1.767,44 Euro/mq

Distanza: 179.00 m

Numero Tentativi: 1

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (06/05/2025)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.600,00

IMMOBILIARE.IT (06/05/2025)

Valore minimo: 1.891,00

Valore massimo: 1.952,00

BORSINO IMMOBILIARE (06/05/2025)

Valore minimo: 1.547,00

Valore massimo: 1.630,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico - comparativo, per valori tipici, che raffronta i beni in oggetto - ognuno con le proprie caratteristiche - a beni simili.

Aderendo al principio di ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'andamento del mercato immobiliare nell'attualità, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione, dotazione di impianti). Dalle interviste effettuate presso le Agenzie di vendita della zona è emersa la ricerca di unità abitative di piccole dimensioni e questo lo rende molto interessante. La posizione centrale - a pochi metri dalla zona pedonale - e le dotazioni, soprattutto il box, anche se singolo e non particolarmente grande, sono elementi peculiari molto apprezzati in questa zona. Per questo motivo la valutazione viene disposta di 1300,00 /mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	60,90	x	1.300,00	=	<b>79.170,00</b>
Valore superficie accessori:	7,26	x	1.300,00	=	<b>9.438,00</b>
					<b>88.608,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 88.608,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 88.608,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per ottenere il più probabile valore di mercato del bene oggetto della procedura, è stato usato un criterio correntemente in uso di assimilazione comparativa a quello medio corrente in zona, per immobili simili, tenendo in considerazione le quotazioni del Mercato Immobiliare, i valori di transazioni commerciali della zona di collocazione del bene e lo stato dell'immobile stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Legnano, agenzie: Legnano, osservatori del mercato immobiliare Milano

## 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	60,90	7,26	88.608,00	88.608,00
				<b>88.608,00 €</b>	<b>88.608,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.608,00**

**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: **€. 88.608,00**

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: **€. 5.980,60**

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: **€. 82.627,40**

data 26/05/2025

il tecnico incaricato  
Arch. Mara Poli