



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 31/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa ELISA TOSI

CUSTODE:

G.I.V.G. S.r.l. - Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Ing. Alessandro Montonati**

CF: MNTLSN68A03D869F

con studio in GALLARATE (VA) VIA B. COLLEONI, 18

telefono: 3487145365

email: [alessandro.montonati@alice.it](mailto:alessandro.montonati@alice.it)

PEC: [alessandro.montonati2@ingpcc.eu](mailto:alessandro.montonati2@ingpcc.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
31/2025

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a GALLARATE Via Monte Nero 51, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **82,03** mq per la quota di:

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

Appartamento ad uso abitazione, posto a piano rialzato, composto di tre locali e servizi con annesso vano cantina al piano seminterrato.

Alla predetta unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato, così come richiamato nell'atto di compravendita rep. 29889/11434 in data 27/07/2005 a firma Notaio Adolfo Brighina e nel contratto di compravendita rep. 7922 in data 23/05/1979 a firma Dott. Federico Toni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, scala A, ha un'altezza interna di P.T 3,07 m - P.S1 2,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4173 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE NERO n. 51, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 1) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/12/1952, prot. n. 90; Dati di superficie: Totale 85 mq, Totale escluse aree scoperte: 82 mq.

Coerenz: dell'appartamento a piano rialzato da nord-est in senso orario con riferimento alla planimetria catastale: altro appartamento di proprietà di terzi, vano scala comune, prospetto su cortile comune; della cantina a piano seminterrato primo: altra cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, terrapieno.

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Fg. 1 Particella 4173.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

**A.1** appartamento, composto da Cantina.

**B** box singolo a GALLARATE Via Monte Nero 51, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **16,79** mq per la quota di:

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

Unità immobiliare ad uso autorimessa al piano terreno, posto in corpo staccato.

Alla predetta unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato, così come richiamato nell'atto di compravendita rep. 29889/11434 in data 27/07/2005 a firma Notaio Adolfo Brighina e nel contratto di compravendita rep. 7922 in data 23/05/1979 a firma Dott. Federico Toni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,40

m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 5092 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 46,27 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE NERO n. 51, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 1) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/04/2012, prot. n. VA0106585; 2) Dati di superficie: Totale 17 mq. Coerenze: da nord-est in senso orario con riferimento alla planimetria catastale e all'estratto di mappa: altra autorimessa di proprietà di terzi, cortile comune, altra autorimessa di proprietà di terzi, Particella 753.  
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Fg. 1 Particella 5092

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,82 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.672,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.672,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.000,00
Data di conclusione della relazione:	28/04/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

### a) Sopralluogo

Lo scrivente si è presentato al sopralluogo congiunto col Custode G.I.V.G. in data 08/04/2025 alla presenza [REDACTED]

[REDACTED] c del [REDACTED] in qualità di proprietario esecutato.

Lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto.

### b) Ufficio Servizi demografici Comune di Gallarate

In data 06/03/2025 il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso ai documenti amministrativi all'Ufficio Servizi demografici del Comune di Gallarate per l'acquisizione in capo agli esecutati del Certificato di residenza storico, Certificato di Stato di famiglia e dell'Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio. In data 10/03/2025 lo scrivente ha acquisito i certificati richiesti.

Dai certificati rilasciati si rileva, in particolare, che all'indirizzo di Monte Nero n. 51 risulta iscritta la seguente famiglia: [REDACTED] (debitore), [REDACTED] mentre [REDACTED]. L'immobile risulta attualmente occupato, come riferito ai presenti, dal debitore [REDACTED]

---

#### **c) Agenzia delle Entrate**

Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese Ufficio Territoriale di Gallarate in data 06/03/2025 al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione afferenti all'immobile pignorato. L'Agenzia delle Entrate in data 11/03/2025 ha attestato che non risultano in essere contratti di locazione relativi alle unità immobiliari in oggetto.

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

Dalla documentazione agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano 2 alla data del 06/03/2025 con estrazione di note, si riporta quanto segue.

#### **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** attiva, stipulata il 27/07/2005 a firma di Notaio Brighina Adolfo ai nn. 29890/11435 di repertorio, registrata il 28/07/2005 a Varese ai nn. 6416/1T, iscritta il 29/07/2005 a Milano 2 ai nn. 119166/31265, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 284.000,00.

Importo capitale: € 142.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune di Gallarate (VA), Sez. Urb. GA: Fg. 6, Part. 4173, sub. 1, Cat. A/4 ; Fg. 6, Part. 5092, sub. 3, Cat. C/6.

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/06/2011 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1861/2011 di repertorio, trascritta il 08/08/2011 a Milano 2 ai nn. 96041/56009, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Comune di Gallarate (VA), Sez. Urb. GA: Fg. 6, Part. 4173, sub. 1, Cat. A/4 ; Fg. 6, Part. 5092, sub. 3, Cat. C/6.

pignoramento, stipulata il 23/12/2024 a firma di Uncp c/o Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8427 di repertorio, trascritta il 03/02/2025 a Milano 2 ai nn. 12475/8553, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Comune di Gallarate (VA), Sez. Urb. GA: Fg. 6, Part. 4173, sub. 1, Cat. A/4 ; Fg. 6, Part. 5092, sub. 3, Cat. C/6..

Al quadro D della nota di trascrizione, si riporta quanto segue: IL GIUDICE TUTELARE DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO CON DECRETO DEL [REDACTED] PROCEDIMENTO R.G.

[REDACTED] HA DICHIARATO [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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:	<b>€. 500,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 2.940,43</b>
Millesimi condominiali:	<b>83,33 generali di proprietà</b>
Ulteriori avvertenze:	

L'immobile è amministrato in condominio.

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministratore del condominio Dott. Marco Proserpio c/o Studio Cosco Proserpio (C.so Sempione, 11 – Gallarate. Tel. 0331/791748) la posizione debitoria per l'unità immobiliare in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione, copia del regolamento condominiale, indicazione dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali, indicazione circa la presenza o meno di cause in corso e/o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, indicazione riguardo alla presenza di condomini morosi e indicazione delle pendenze.

Si riporta quanto comunicato dall'Amministratore in data 28/03/2025.

### **Cause in corso**

Nessuna oltre all'attuale procedura esecutiva.

### **Spese condominiali annue di gestione dell'immobile**

Le spese indicate si riferiscono alla sola Proprietà. La spesa relativa all'acqua fredda sanitaria è ripartita in base al numero dei condomini ed incide per circa 100,00 Euro/persona/anno.

### **Spese condominiali scadute e non pagate nei due anni anteriori alla data della perizia**

Le spese condominiali scadute e insolte sopra indicate si riferiscono ai due precedenti anni di esercizio, di cui 700,00 Euro per spese straordinarie relative alla presentazione di una pratica edilizia di sanatoria riguardante le parti comuni condominiali per difformità parziali rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati.

### **Manutenzioni straordinarie previste**

Nessun documento fornito.

### **Regolamento di Condominio**

Regolamento interno dell'Amministrazione autonoma dello stabile INA-CASA.

Si segnala che le spese dei servizi comuni sono divise in proporzione ai vani legali o virtuali attribuiti a ciascun alloggio, mentre le spese relative all'erogazione dell'acqua potabile sono ripartite in base

alle consuetudini locali ed in relazione al tipo di impianto in dotazione.

#### **Certificazione di conformità degli impianti condominiali**

Impianto elettrico nelle parti comuni (28/02/2011).

#### **Altre indicazioni**

Il futuro aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto la data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, oltre ad avere contezza riguardo all'uso delle cose comuni e sui servizi.

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

Dalla documentazione agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano 2 alla data del 06/03/2025 con estrazione di note, si riporta quanto segue.

In origine con atto in data 29/05/1964, registrato a Varese il 03/06/1964 al n. 17282/1 Vol. 260, la Gescal (Gestione Case per Lavoratori) prometteva di vendere al Sig. [REDACTED] l'alloggio in oggetto. Il predetto Sig. [REDACTED] non lasciando disposizioni di ultima volontà e che, chiamati a succedergli per legge, furono la [REDACTED].

A seguito la soppressione della Gescal (art. 13 D.P.R. 30/12/1972 n. 1036), l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Varese è subentrato nella proprietà di tutti gli immobili della anzidetta gestione.

Ciò premesso l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Varese con contratto di compravendita rep. 7922 in data 23/05/1979 a firma Dott. Federico Toni in qualità di Direttore dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Varese, ha trasferito alle Sig.re [REDACTED] la piena proprietà di 1/3 indistinto e indiviso in comunione con le di lei figlie [REDACTED].

[REDACTED] in comunione ed in parti uguali tra loro l'alloggio sito nel fabbricato di Via Monte Nero 51 e una porzione di terreno oltre la proprietà pro-quota e l'uso in comune delle cose indivise.

L'alloggio e gli accessori di cui trattasi sono meglio specificati (circoscritti in tinta rossa) nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "B" in cui sono anche evidenziate (circoscritte in tinta verde) le parti comuni a tutti gli assegnatari del fabbricato.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/2005), con atto stipulato il 27/07/2005 a firma di Notaio Adolfo Brighina ai nn. 29889/11434 di repertorio, registrato il 28/07/2005 a Varese ai nn. 6415/1T, trascritto il 29/07/2005 a Milano 2 ai nn. 119165/61681.

Al quadro D della nota di trascrizione, si riporta quanto segue: LE PORZIONI IMMOBILIARI VENDUTE SONO STATE TRASFERITE A CORPO, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVANO ATTUALMENTE, CON TUTTI I DIRITTI E LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE INERENTI, ANCHE SE NON APPARENTI, COMPRESSE QUELLE DERIVANTI DALLO STATO CONDOMINIALE DEL FABBRICATO, CON LA COMPROPRIETA', PER LE PROPORZIONALI QUOTE, DI TUTTE LE PARTI DELL'INTERO EDIFICIO COMUNI PER LEGGE, A NORMA DELL'ARTICOLO 1117 DEL CODICE CIVILE O PER DESTINAZIONE DI FATTO. IN

PARTICOLARE, LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE E DI OBBLIGARSI A RISPETTARE PER SE', SUOI EREDI ED AVENTI CAUSA, TUTTI I PATTI RIGUARDANTI L'INDIVIDUAZIONE DELLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI, INDIVIDUATE IN TINTA VERDE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO DI VENDITA RICEVUTO DAL DOTTOR TONI FEDERICO IL 23 MAGGIO 1979, REP. N. 7922, CUI LE PARTI FANNO PIENO ED ESPRESSO RIFERIMENTO.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di contratto di compravendita (dal 23/05/1979 fino al 27/07/2005), con atto stipulato il 23/05/1979 a firma di Dott. Federico Toni ai nn. 7922 di repertorio, registrato il 01/06/1979 a Varese ai nn. 1078/1, trascritto il 07/06/1979 a Milano 2 ai nn. 31798/26195

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di contratto di compravendita (dal 23/05/1979 fino al 21/11/1996), con atto stipulato il 23/05/1979 a firma di Dott. Federico Toni ai nn. 7922 di repertorio, registrato il 01/06/1979 a Varese ai nn. 1078/1, trascritto il 07/06/1979 a Milano 2 ai nn. 31798/26195

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di contratto di compravendita (dal 23/05/1979 fino al 06/06/2005), con atto stipulato il 23/05/1979 a firma di Dott. Federico Toni ai nn. 7922 di repertorio, registrato il 01/06/1979 a Varese ai nn. 1078/1, trascritto il 07/06/1979 a Milano 2 ai nn. 31798/26195

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di contratto di compravendita (dal 23/05/1979 fino al 06/06/2005), con atto stipulato il 23/05/1979 a firma di Dott. Federico Toni ai nn. 7922 di repertorio, registrato il 01/06/1979 a Varese ai nn. 1078/1, trascritto il 07/06/1979 a Milano 2 ai nn. 31798/26195

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di contratto di compravendita (dal 23/05/1979 fino al 22/08/2002), con atto stipulato il 23/05/1979 a firma di Dott. Federico Toni ai nn. 7922 di repertorio, registrato il 01/06/1979 a Varese ai nn. 1078/1, trascritto il 07/06/1979 a Milano 2 ai nn. 31798/26195.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 di nuda proprietà, in forza di Compravendita (dal 21/11/1996 fino al 22/08/2002), con atto stipulato il 21/11/1996 a firma di Notaio Brighina Giuseppe ai nn. 166610 di repertorio, trascritto il 28/11/1996 a Milano 2 ai nn. 59467.

Contro: [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 di proprietà e 1/3 di nuda proprietà, in forza di testamento olografo (dal 22/08/2002 fino al 06/06/2025), con atto stipulato il 08/10/2002 a firma di Dott. Chiara Mariani ai nn. 24920 di repertorio, registrato il 28/02/2005 a Gallarate ai nn. 992/16, trascritto il 08/11/2002 a Milano 2 ai nn. 81776.

Contro: [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 5/6, in forza di atto di vendita (dal 06/06/2005 fino al 27/07/2005), con atto stipulato il 06/06/2005 a firma di Notaio Brighina Adolfo ai nn. 29382/11081 di repertorio, registrato il 13/06/2005 a Varese ai nn. 4537/1T, trascritto il 14/06/2005 a Milano 2 ai nn. 87468/44665.

Contro: [REDACTED] per diritti di 1/6 di proprietà; [REDACTED]

[REDACTED] per diritti 1/6 di proprietà; [REDACTED]

per diritti 3/6 di piena proprietà.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/6, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 06/06/2005 fino al 06/06/2025), con atto stipulato il 06/06/2005 a firma di Notaio Brighina Adolfo ai nn. 29382/11081 di repertorio, registrato il 13/06/2005 a Varese ai nn. 4537/1T, trascritto il 14/06/2005 a Milano 2 ai nn. 87468/44665.

Riunione di usufrutto in morte di [REDACTED], Voltura n. 1791.1/2005 - Pratica n. VA0036542 in atti dal 16/02/2005. Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'U.R. di Milano 2 il 13/04/2005 ai nn. 992/16 di [REDACTED] [REDACTED] per diritti 3/6 di proprietà.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto in data 02/04/2025 e 03/04/2025 ha presentato istanza rispettivamente all'Ufficio tecnico del Comune di Gallarate e all'Archivio di Stato di Varese per l'accesso ai titoli edilizi di fabbrica e delle eventuali successive modifiche per le unità immobiliari in oggetto.

In data 02/04/2025 e 14/04/2025 l'Ufficio comunale e l'Archivio di Stato di Varese provvedevano a mettere a disposizione i relativi documenti amministrativi edilizi.

Le Pratiche Edilizie che hanno disciplinato la costruzione dell'intero complesso immobiliare costituito da un fabbricato residenziale di tipo popolare e da successivi lotti di ripostigli, autorimesse e recinzione, sono le seguenti:

- Licenza edilizia n. 185/1950 per lavori di costruzione di fabbricato ad abitazione operaia;
- Licenza edilizia n. 56/1958 per lavori di costruzione di un ripostiglio ad uso condominio;
- Licenza edilizia n. 46/1965 per lavori di costruzione di una autorimessa;
- Licenza edilizia n. 493/1968 per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso autorimesse;
- Licenza edilizia n. 164/1969 per lavori di costruzione di una autorimessa;
- Licenza edilizia n. 302/1969 per lavori di costruzione di recinzione.

Le pratiche edilizie che afferiscono alle unità immobiliari in oggetto sono le Licenze edilizie n. **185/1950**, n. **56/1958** e n. **302/1969** appresso indicate.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **185/1950**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso abitazione operaia, presentata il 22/07/1950, rilasciata il 28/07/1950, agibilità del 27/08/1954.

Decorrenza abitabilità dal giorno 23/07/1954.

Licenza edilizia N. **56/1958**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un ripostiglio ad uso condominio, presentata il 21/02/1958, rilasciata il 15/03/1958 con il n. 2552/739 di protocollo, agibilità del 30/07/1959 con il n. 9378/739 di protocollo.

1) Il Nulla Osta è rilasciato alla condizione "che i vani da costruire vengano adibiti esclusivamente ad uso ripostiglio; 2) decorrenza agibilità dal giorno 29/07/1959.

Licenza edilizia N. **302/1969**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di recinzione, presentata il 23/07/1969, rilasciata il 18/08/1969 con il n. 15101/739 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a progetto parziale di recinzione e cancellata da erigersi per conto dei condomini della casa "Ferrovieri" in Gallarate sul mappale 4173.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015 e successivi

aggiornamenti, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali semiestensivi (RSE). Norme tecniche di attuazione ed indici:  
art. 30.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### a) Stato legittimo delle unità immobiliari

Lo stato legittimo delle unità immobiliari in oggetto è riferibile alle Licenze edilizie n. 185/1950 e n. 56/1958.

Pur non potendo comunque escludere l'eventuale presenza di lievi variazioni dimensionali o anche di rappresentazione, lo stato dei luoghi non corrisponde a quello descritto nei documenti messi a disposizione dagli Uffici Pubblici.

Riguardo all'appartamento si rileva: 1) difformità del bagno attualmente costituito da un unico servizio ma rappresentato nella Concessione edilizia n. 185/1950 da due ambienti separati da una partizione verticale trasversale; 2) vetrata montata sul parapetto del balcone lato sud-ovest.

Per l'autorimessa si osserva che il Nulla Osta di cui alla Licenza edilizia n. 56/1958 è rilasciato alla condizione "che i vani da costruire vengano adibiti esclusivamente ad uso ripostiglio". Tali ripostigli vengono dichiarati nella Licenza edilizia n. 164/1969 (costruzione di una autorimessa adiacente di proprietà di terzi) come "box esistenti".

### b) Planimetria catastale Mapp. 4173, sub. 1

La planimetria catastale prot. 90 del 16/12/1952 descrive l'appartamento rispondente allo stato dei luoghi tranne che per l'errata rappresentazione grafica della finestra nel bagno (due finestre anziché una), la mancanza di indicazione della finestra della camera a sud-ovest, l'errata rappresentazione della finestra della cantina sul prospetto nord-ovest anziché sul prospetto sud-ovest. Infine la planimetria catastale indica come "veranda" il balcone che nella Licenza edilizia n. 185/1950 appare rappresentato privo di chiusura laterale.

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) assenza di partizioni interne nel bagno; 2) destinazione d'uso del ripostiglio in corpo staccato ad autorimessa (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 – R.L.I. Regione Lombardia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria. In alternativa ripristino dello stato dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche, sanzioni e diritti di segreteria: €4.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Mapp. 4173, sub. 1; Mapp. 5092, sub. 3 (mutamento della destinazione d'uso).

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vetrata sul balcone lato sud-ovest (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili per il ripristino dello stato dei luoghi: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 giorno  
Questa situazione è riferita solamente a Mapp. 4173, sub. 1.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Mancanza di rappresentazione della finestra della camera sul prospetto sud-ovest; 2) rappresentazione grafica non corretta delle finestre del bagno sul prospetto nord-ovest; 3) rappresentazione grafica della finestra della cantina sul prospetto nord-ovest anziché sul prospetto sud-ovest; 4) indicazione di veranda anziché balcone (normativa di riferimento: L. 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento del catasto dei Fabbricati con presentazione di nuova planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e diritti di catastali: €.650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese  
Questa situazione è riferita solamente a Mapp. 4173, sub. 1.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Il titolo di provenienza rep. 29889/11434 del 27/07/2005 a firma Notaio Brighina Adolfo descrive: "a) appartamento ad uso abitazione, posto al piano rialzato, composto di tre locali e servizi, con annesso vano cantina al piano seminterrato; b) locale ad uso autorimessa-ripostiglio al piano terreno, posto in corpo staccato".

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: L. 46/1990 – D.M. 37/2008)

L'immobile risulta ..

Il futuro acquirente dovrà comunque fare effettuare, da imprese in possesso dei requisiti di Legge, le opportune verifiche tecnico funzionali e di conformità ed eseguire le eventuali opere di adeguamento con rilascio delle prescritte certificazioni di conformità.

BENI IN GALLARATE VIA MONTE NERO 51, QUARTIERE SCIARÈ

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GALLARATE Via Monte Nero 51, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **82,03** mq per la quota di:

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

Appartamento ad uso abitazione, posto a piano rialzato, composto di tre locali e servizi con annesso vano cantina al piano seminterrato.

Alla predetta unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato, così come richiamato nell'atto di compravendita rep. 29889/11434 in data 27/07/2005 a firma Notaio Adolfo Brighina e nel contratto di compravendita rep. 7922 in data 23/05/1979 a firma Dott. Federico Toni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, scala A, ha un'altezza interna di P.T 3,07 m - P.S1 2,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4173 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE NERO n. 51, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 1) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/12/1952, prot. n. 90; Dati di superficie: Totale 85 mq, Totale escluse aree scoperte: 82 mq.

Coerenze: dell'appartamento a piano rialzato da nord-est in senso orario con riferimento alla planimetria catastale: altro appartamento di proprietà di terzi, vano scala comune, prospetto su cortile comune; della cantina a piano seminterrato primo: altra cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, terrapieno.

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Fg. 1 Particella 4173.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Varese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo Maga, Museo della Società Gallaratese per gli Studi Patri, Chiesa di San Pietro, Basilica di Santa Maria Assunta.

#### SERVIZI

asilo nido

nella media 

campo da calcio

nella media 

centro commerciale

nella media 

cinema

nella media 

farmacie

nella media 

palestra

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13,5 km (Malpensa)

al di sopra della media 

autobus distante 30 m

nella media 

autostrada distante 1,8 km (Gallarate)

nella media 

ferrovia distante 1,4 km (Gallarate)

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	al di sotto della media	
stato di manutenzione:	scarso	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	scarso	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di **appartamento** posto al piano rialzato di un complesso residenziale plurifamiliare di tipo popolare costituito da n. 12 alloggi.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nella scala "A".

Recinzione esterna in acciaio verniciato con montanti infissi nel sottostante muretto in calcestruzzo, cancello pedonale in acciaio verniciato ad apertura elettrica, cancello carraio scorrevole automatizzato in acciaio verniciato, area cortilizia con pavimentazione in blocchetti di calcestruzzo e porzioni a prato con piantumazioni.

Struttura in elevazione fuori terra in muratura, facciata con finitura colorata in pasta, tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole, lattoneria e pluviali in acciaio.

Si accede al vano scala comune da portone in alluminio con specchiatura, rampa scala con gradini rivestiti in materiale lapideo, pareti tinteggiate.

La distribuzione e composizione degli spazi interni individua specificatamente: ingresso con disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e balcone.

Nessuna finiture specifica. Si segnala: portoncino d'ingresso tipo blindato, serramenti esterni in legno con vetro singolo e sistema di schermatura con avvolgibili in plastica con manovra a cinghia, inferriate in acciaio verniciato, porte interne in legno a battente con specchiature, pavimenti in materiale lapideo ricomposto, ceramica in bagno, pavimento in piastrelle di grès nel balcone, pareti e plafoni tinteggiati, rivestimenti in piastrelle di ceramica in cucina e bagno. Nel bagno sono presenti i seguenti sanitari: lavabo, vaso, bidet e box-doccia. Sistema di riscaldamento e di acqua calda sanitaria di tipo autonomo con generatore a produzione combinata alimentato a gas metano posto all'interno dell'appartamento (cucina), termostato ambiente per la regolazione della temperatura, caloriferi in alluminio, citofono. Balcone in aggetto dal muro esterno dell'edificio a cui si accede dalla porta finestra del soggiorno, parapetto in muratura. Il balcone risulta chiuso da una vetrata con telaio in acciaio sul lato sud-ovest.

Sono stati segnalati malfunzionamenti del generatore di calore e del sistema di regolazione della temperatura. Si rilavano inoltre alcuni vetri rotti e tapparelle non del tutto funzionanti, sanitari non completamente utilizzabili. Riguardo alla **cantina** si segnala: porta in legno con chiusura a chiavistello, pavimento in battuto di cemento, pareti e plafone intonacati e tinteggiati.

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 a P.T (superficie al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre proprietà)	78,84	x	100 %	-	78,84

Balcone a P.T	10,62	x	30 %	=	3,19
<b>Totale:</b>	<b>89,46</b>				<b>82,03</b>

#### ACCESSORI:

**appartamento**, composto da Cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina a P.S1 (superficie al lordo dei muri perimetrali e sino alla mezzercia di quelli confinanti con altre proprietà)	12,00	x	25 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>3,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

1) Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (08/04/2025)

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 940,00

Note: Note: Fascia/zona: Periferica - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale - Valore Mercato (€/mq) - Superficie: L (lorda).

2) Borsino immobiliare (08/04/2025)

Valore minimo: 819,00

Valore massimo: 1.053,00

Note: Quotazioni immobiliari in zona (€/mq) - Abitazioni in stabili di 2° fascia .

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di immobile senza particolari caratteristiche costruttive, si procede all'applicazione del procedimento sintetico comparativo in base ai parametri tecnici ed a una pluralità di caratteristiche, tenendo conto, in termini incrementali e decrementali, dell'insieme dei parametri formativi di una accettabile definizione concreta del valore reale del bene.

Gli elementi che influiscono alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene riguardano: ubicazione territoriale, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, vetustà, esposizione, finiture interne ed esterne, stato manutentivo, dotazioni impiantistiche, grado di commerciabilità, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per la tipologia di immobile in oggetto e per uniformità ai criteri adottati dagli operatori del mercato immobiliare, il metro quadrato lordo è assunto quale unità di misura della superficie convenzionale. Ciò coerentemente col fatto che anche le pubblicazioni di settore indicano generalmente sistemi di calcolo della consistenza immobiliare basati sulla misura della superficie lorda vendibile dei locali principali.

Il valore unitario zonale di riferimento è stato determinato quale comparazione di valori individuati sulla scorta di indagini e disamine documentali, con riferimento particolare al segmento di mercato immobiliare per la specifica tipologia cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione e dalle

pubblicazioni di settore. Il parametro di che trattasi tiene inoltre conto del taglio di superficie dell'immobile e dall'allineamento della domanda.

Il criterio per la determinazione della consistenza dell'immobile è quello relativo al calcolo della superficie commerciale lorda, comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto.

Gli spazi e le superfici comuni, in quanto indivisibili, sono già considerati nel valore unitario attribuito e, pertanto, non contribuiranno al calcolo della consistenza dell'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,03	x	750,00	=	<b>61.522,50</b>
Valore superficie accessori:	3,00	x	750,00	=	<b>2.250,00</b>
					<hr/> <b>63.772,50</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 63.772,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 63.772,50</b>

BENI IN GALLARATE VIA MONTE NERO 51, QUARTIERE SCIARÈ

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a GALLARATE Via Monte Nero 51, quartiere Sciarè, della superficie commerciale di **16,79** mq per la quota di:

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

Unità immobiliare ad uso autorimessa al piano terreno, posto in corpo staccato.

Alla predetta unità immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato, così come richiamato nell'atto di compravendita rep. 29889/11434 in data 27/07/2005 a firma Notaio Adolfo Brighina e nel contratto di compravendita rep. 7922 in data 23/05/1979 a firma Dott. Federico Toni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 5092 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 46,27 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE NERO n. 51, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 1) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/04/2012, prot. n. VA0106585; 2) Dati di superficie: Totale 17 mq.

Coerenze: da nord-est in senso orario con riferimento alla planimetria catastale e all'estratto di mappa: altra autorimessa di proprietà di terzi, cortile comune, altra autorimessa di proprietà di terzi. Particella 753.

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Fg. 1 Particella 5092

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Varese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo Maga, Museo della Società Gallaratese per gli Studi Patri, Chiesa di San Pietro, Basilica di Santa Maria Assunta.

#### SERVIZI

asilo nido  
campo da calcio  
centro commerciale  
cinema  
farmacie  
palestra  
scuola elementare  
scuola per l'infanzia



#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13,5 km (Malpensa)  
autobus distante 30 m  
autostrada distante 1,8 km (Gallarate)  
ferrovia distante 1,4 km (Gallarate)



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:  
qualità degli impianti:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di autorimessa singola. Si segnala: porta basculante in lamiera d'acciaio, pavimentazione in battuto di cemento, pareti e plafone intonacati e tinteggiati, ammaloramenti localizzati. Struttura in elevazione in muratura, copertura piana. Difficile accessibilità per il ridotto spazio di manovra tra il fabbricato residenziale e il blocco delle autorimesse.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa a P.T (superficie al lordo dei muri perimetrali e sino alla mezzzeria di quelli confinanti con altre proprietà)	16,79	x	100 %	=	16,79
<b>Totale:</b>	<b>16,79</b>				<b>16,79</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

1) Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (08/04/2025)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

Note: Fascia/zona: Periferica - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Box - Stato conservativo: Normale - Valore Mercato (€/mq) - Superficie: L (lorda).

2) Borsino immobiliare (08/04/2025)

Valore minimo: 652,00

Valore massimo: 851,00

Note: Quotazioni immobiliari in zona (€/mq) - Box auto .

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di un'autorimessa è pari al valore dei suoi posti auto e dal valore dell'eventuale spazio residuo, tenuto anche conto che i valori dei posti macchina sono molto variabili in ragione dell'importanza del Comune, della facilità di accesso e manovra nonché del grado di difficoltà di posteggio nella zona.

Gli ulteriori elementi che influiscono alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene riguardano: sistema costruttivo, vetustà, finiture, stato manutentivo, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Gli spazi e le superfici comuni, in quanto indivisibili, sono già considerati nel valore attribuito e, pertanto, non contribuiranno al calcolo della consistenza dell'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la soluzione del quesito estimale si è fatto riferimento all'approccio di mercato applicando il metodo diretto comparativo. Il valore così stimato rappresenta il più probabile valore attribuibile al bene immobiliare alla data della valutazione, da considerare valido per un periodo di tempo limitato dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento. Le informazioni sono state raccolte considerando un arco temporale di riferimento il più possibile contenuto oltre che della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Gallarate e Archivio di Stato di Varese, agenzie: on line e opuscoli informativi, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare.

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	82,03	3,00	63.772,50	63.772,50
B	box singolo	16,79	0,00	7.000,00	7.000,00
				<b>70.772,50 €</b>	<b>70.772,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.672,50**

#### **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: **€. 65.672,50**

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): **€. 3.283,63**

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: **€. 388,88**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.000,00**

data 28/04/2025

il tecnico incaricato  
Ing. Alessandro Montonati