



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

320/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. MICHELE MUNARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Gian Paolo Balestrini

CF: BLSGPL54C24I441T
con studio in SARONNO (VA) VIA TRENTO 10
telefono: 0296701997
email: gpbalestrini@libero.it
PEC: gianpaolo.balestrini@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
320/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASTELLANZA VIA GENERALE LUIGI CADORNA 20, della superficie commerciale di **59,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
Appartamento sito al piano rialzato di un edificio realizzato anteriormente agli anni '60 (circa 1955/56). facente parte di un complesso di due palazzine frontali divise da cortile comune adibito a parcheggio. Costituito da ingresso, un bagno e vano ripostiglio; soggiorno con balcone, vano cucina e una camere da letto. I locali affacciano con finestre prevalentemente a sud. I pavimenti sono tutti in piastrelle di ceramica di colore chiaro, la cucina ha le pareti rivestite in piastrelle di colore chiaro fino a quota mt. 1.50; sul soffitto si notano evidenti tracce di infiltrazioni mai riparate. Il bagno ha 4 sanitari (vaso, bidet, lavabo e doccia), le pareti sono rivestiti fino a quota mt. 2.00. Le finestre sono in alluminio con vetro doppio, le porte interne sono cieche tamburate tinto noce, mentre la porta d'ingresso è del tipo di sicurezza. Sono visibili macchie di muffa sulle pareti, seppur con impianto di riscaldamento autonomo l'appartamento è privo di fornitura di gas metano. La cantina è al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno 1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 3986 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, indirizzo catastale: VIA CADORNA n. 20, piano: T-S1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da Atto di compravendita
Coerenze: Dell'appartamento: pianerottolo e vano scala comuni, cortile comune, int. 2 Della cantina: vanoscala, terrapieno, int. 5 corridoio comune da cui si accede

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.907,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.662,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.500,00
Data di conclusione della relazione:	27/03/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Piena disponibilità da parte della proprietà all'atto dell'accesso

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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/07/2010 a firma di BUFANO MARIA notaio ai nn. 373384/20672 di repertorio, registrata il 23/08/2010 a Milano 6 ai nn. 1793 IT, iscritta il 03/08/2010 a Milano 2 ai nn. RG 100947 RP 24816, a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A., contro [REDACTED] derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: 207.000,00.

Importo capitale: 115.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 27/10/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 6695 di repertorio, trascritta il 12/11/2025 a Milano 2 ai nn. RG 161509 RP 110673, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., contro [REDACTED] derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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:	€. 858,62
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.754,31
Millesimi condominiali:	78.43



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/07/2010), con atto stipulato il 28/07/2010 a firma di BUFANO MARIA NOTAIO ai nn. 373383/20671 di repertorio, registrato il 03/08/2010 a Milano 6 ai nn. N.1865 serie IT, trascritto il 04/08/2010 a ilano 2 ai nn. RG 101945 RP 59284

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di Atto di compravendita (dal 26/10/1999 fino al 28/10/2010), con atto stipulato il 26/10/1999 a firma di Notaio Michele Capasso ai nn. 99422 di repertorio, trascritto il 28/10/1999 a Milano 2 ai nn. RG. 101908 RP 69242

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In relazione alla richiesta di accesso agli atti del 06/02/2026 prot. 3139, relativa agli immobili INA CASA in Via Cadorna 20 - catastalmente identificati al Foglio 16 Mappale 3986 Sub. 1- ex sez CZ Foglio 8 Mappale 2525 Sub. 1, verificati i documenti d'ufficio, con la presente si comunica che, dalle ricerche effettuate con i dati catastali, indirizzo, nominativo dei proprietari, alla data odierna non è presente agli atti comunali alcun atto abilitativo d'origine relativo all'unità immobiliare sopra citata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera C.C. n. 9 del 19 marzo 2010 Delibera C.C. n. 2 del 24.02.2021 Variante, l'immobile ricade in zona Tessuto consolidato.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Piano delle Regole

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

attestazione di stato legittimo ai sensi del DPR 380/01 ART. 9BIS (Aggiornamento Sostanziale (2024): Il comma 1-bis dell'art. 9-bis, relativo alla definizione di "stato legittimo", ha subito importanti modifiche e integrazioni con il D.L. 29 maggio 2024, n. 69 (c.d. Decreto Salva Casa), convertito con modificazioni dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è presente agli atti comunali alcun atto abilitativo d'origine relativo all'unità immobiliare sopra citata (normativa di riferimento: T.U EDILIZIA DPR 380/08)



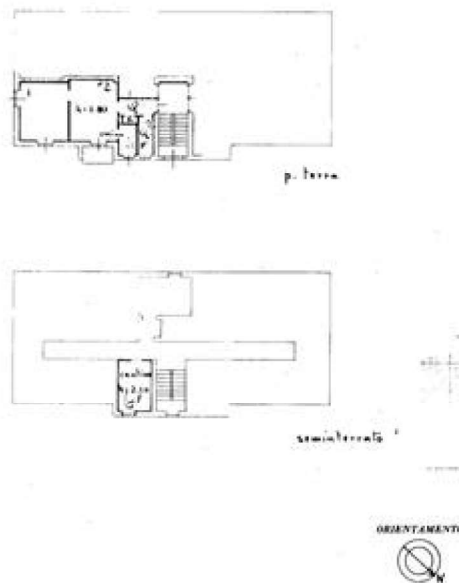
Le difformità sono regolarizzabili mediante: attestazione di stato legittimo ai sensi del DPR 380/01 ART. 9BIS (Aggiornamento Sostanziale (2024): Il comma 1-bis dell'art. 9-bis, relativo alla definizione di "stato legittimo", ha subito importanti modifiche e integrazioni con il D.L. 29 maggio 2024, n. 69 (c.d. Decreto Salva Casa), convertito con modificazioni dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105)

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

Costi di regolarizzazione:

- Attestazione stato legittimo: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 gg



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è presente agli atti comunali alcun atto abilitativo d'origine relativo all'unità immobiliare sopra citata (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: attestazione di stato legittimo ai sensi del DPR 380/01 ART. 9BIS (Aggiornamento Sostanziale (2024): Il comma 1-bis dell'art. 9-bis, relativo alla definizione di "stato legittimo", ha subito importanti modifiche e integrazioni con il D.L. 29 maggio 2024, n. 69 (c.d. Decreto Salva Casa), convertito con modificazioni dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 gg

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA



Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di certificazioni (normativa di riferimento: DM 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione certificazioni: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

BENI IN CASTELLANZA VIA GENERALE LUIGI CADORNA 20

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTELLANZA VIA GENERALE LUIGI CADORNA 20, della superficie commerciale di **59,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDAZIONE])
Appartamento sito al piano rialzato di un edificio realizzato anteriormente agli anni '60 (circa 1955/56). facente parte di un complesso di due palazzine frontali divise da cortile comune adibito a parcheggio. Costituito da ingresso, un bagno e vano ripostiglio; soggiorno con balcone, vano cucina e una camera da letto. I locali affacciano con finestre prevalentemente a sud. I pavimenti sono tutti in piastrelle di ceramica di colore chiaro, la cucina ha le pareti rivestite in piastrelle di colore chiaro fino a quota mt. 1.50; sul soffitto si notano evidenti tracce di infiltrazioni mai riparate. Il bagno ha 4 sanitari (vaso, bidet, lavabo e doccia), le pareti sono rivestite fino a quota mt. 2.00. Le finestre sono in alluminio con vetro doppio, le porte interne sono cieche tamburate tinto noce, mentre la porta d'ingresso è del tipo di sicurezza. Sono visibili macchie di muffa sulle pareti, seppur con impianto di riscaldamento autonomo l'appartamento è privo di fornitura di gas metano. La cantina è al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno 1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 3986 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, indirizzo catastale: VIA CADORNA n. 20, piano: T-S1, intestato a [REDAZIONE] [REDAZIONE] derivante da Atto di compravendita

Coerenze: Dell'appartamento: pianerotolo e vano scala comuni, cortile comune, int. 2 Della cantina: vanoscala, terrapieno, int. 5 corridoio comune da cui si accede

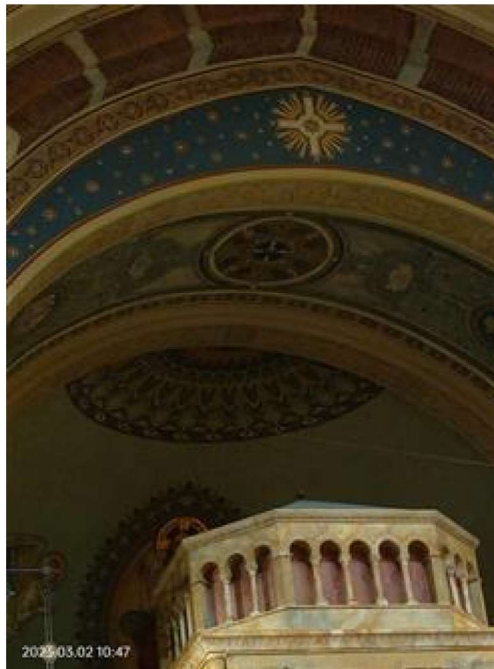
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.





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 BUSTO A. - GALLARATE - SARONNO). 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 Pagani Arte Moderna - Villa Pomini - Chiesa San Giulio.



SERVIZI



asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
università	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
aeroporto distante 20 KM	COLLEGAMENTI	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 800 MT	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
autostrada distante 3 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	
ferrovia distante 2 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento costituito da ingresso, un bagno e vano ripostiglio; soggiorno con balcone e vano cucina, una camere da letto. I locali affacciano con finestre prevalentemente a sud. I pavimenti sono tutti in piastrelle di ceramica di colore chiaro, la cucina ha le pareti rivestite in piastrelle di colore chiaro fino a quota mt. 1.50; sul soffitto si notano evidenti tracce di infiltrazioni mai riparate. Il bagno ha 4 sanitari (vaso, bidet, lavabo e doccia), le pareti sono rivestiti fino a quota mt. 2.00. Le finestre sono in alluminio con vetro doppio, le porte interne sono cieche tamburate tinto noce, mentre la porta d'ingresso è del tipo di sicurezza. Sono visibili macchie di muffa sulle pareti, seppur con impianto di riscaldamento autonomo l'appartamento è privo di fornitura di gas metano. La cantina è al piano interrato.



Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in metallo con apertura elettrica

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non rilevata

nella media 

pareti esterne: costruite in intonaco con coibentazione in non rilevata, il rivestimento è realizzato in pittura

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in cemento

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in marmo

nella media 

plafoni: realizzati in intonaco tinto

nella media 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in metallo, gli accessori presenti sono: apertura elettrica

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio

nella media 

scaie: interne con rivestimento in marmo

nella media 

Degli Impianti:

antenna collettiva: digitale terrestre conformità: non rilevata

nella media 

citofonico: voce conformità: non rilevata

nella media 

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

nella media 

fognatura: sottotraccia con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevata

nella media 

gas: tubi a vista con alimentazione a gas metano conformità: assente, fornitura chiusa



idrico: sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non rilevata

nella media 

termico: autonomo con alimentazione in acqua calda i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevata

nella media 

Delle Strutture:

copertura: doppia falda costruita in tegole in cotto

nella media 

scaie interne: doppia rampa realizzate in cemento armato; il servoscala è assente

nella media 

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

nella media 

strutture verticali: costruite in muratura

nella media 







CLASSE ENERGETICA:

[247,17 KWh/m²/anno]

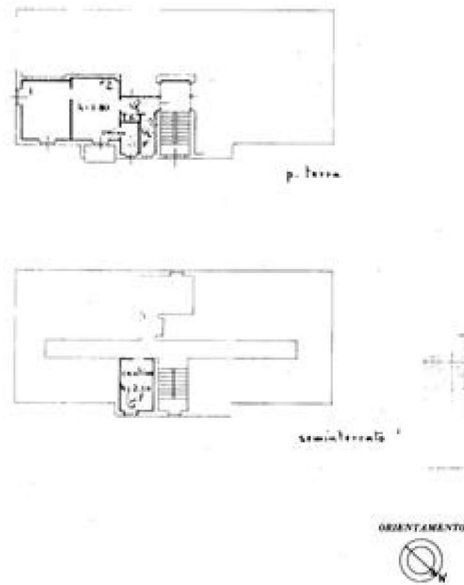
Certificazione APE N. 12042-000159/10 SCADUTO registrata in data 20/07/2010

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	55,62	x	100 %	=	55,62
balcone	3,10	x	30 %	=	0,93
cantina	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	68,72				59,05





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è svolta un'indagine in zona sui prezzi di mercato di fabbricati analoghi, si sono analizzate le risultanze dell'osservatorio immobiliare e le rilevazioni dei prezzi degli immobili eseguite dalla c.c.i.a. poiché l'unità immobiliare si presenta al suo interno in un scarso stato di manutenzione (cioè l'immobile necessita di opere di manutenzioni ordinarie), le finiture esterne dell'intero edificio sono in buon stato di conservazione e manutenzione, sulla base delle sopracitate quotazioni (che si ritengono autorevoli) il sottoscritto ctu ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq 1.150,00 x mq. 59,05 = €. 67.907,50 tale valore tiene in considerazione: 1. della vetustà dell'edificio, che risulta essere edificato a metà degli anni 50; 2. delle finiture interne dell'immobile che risultano essere di scarso livello.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	67.907,50
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 67.907,50
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 67.907,50
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è svolta un'indagine in zona sui prezzi di mercato di fabbricati analoghi, si sono analizzate le risultanze dell'osservatorio immobiliare e le rilevazioni dei prezzi degli immobili eseguite dalla



c.c.i.a. poiché l'unità immobiliare si presenta al suo interno in un scarso stato di manutenzione (cioè l'immobile necessita di opere di manutenzioni ordinarie), le finiture esterne dell'intero edificio sono in buon stato di conservazione e manutenzione, sulla base delle sopracitate quotazioni (che si ritengono autorevoli) il sottoscritto CTU ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq 1.150,00 x mq. 59,05 = €. 67.907,50 tale valore tiene in considerazione: 1. della vetustà dell'edificio, che risulta essere edificato a metà degli anni 50; 2. delle finiture interne dell'immobile che risultano essere di scarso livello.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di CASTELLANZA, agenzie: IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

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	59,05	0,00	67.907,50	67.907,50
				67.907,50 €	67.907,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

NON DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.907,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.245,38**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.662,13**

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): **€. 3.083,11**



Onci 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:	€. 79,02
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.500,00

data 27/03/2026

il tecnico incaricato
Arch. Gian Paolo Balestrini

