



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

329/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LUZZATTI POP NPLS 2023 SPA e per essa doValue spa


DEBITORE:

GIUDICE:
Dott. Milton D'Ambra

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Annamaria Francesca Battaglia

CF:BTNMR69R44C139W
con studio in SARONNO (VA) VIA C. MIOLA 20
telefono: 029623793
email: architetlobattaglia.studio@gmail.com
PEC: annamaria.battaglia@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
329/2025**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a PARABIAGO Via Thaon De Revel 33, della superficie commerciale di 103,13 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento in villa, con sottotetto e cantina, posto al piano primo di un edificio non lontano dal centro di Parabiago.

L'edificio è composto da tre unità immobiliari con giardino e locale cantina comuni. Ci sono due vani scala, uno serve l'appartamento al piano primo e la cantina comune, l'altro serve gli altri due appartamenti al piano terra e al piano primo. Non è presente l'ascensore.

L'accesso avviene mediante cancello pedonale lungo via Thaon De Revel.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 429 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 593,93 Euro, indirizzo catastale: Via Thaon De Revel n. 33, piano: 1-2, intestato a

Coerenze: Cortile comune, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune

B cantina a PARABIAGO Via Thaon De Revel 33, della superficie commerciale di 6,40 mq per la quota di 1/3 di piena proprietà

L'immobile oggetto di pignoramento è un locale adibito a cantina comune posto al piano interrato dell'edificio situato in via Thaon De Revel.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 429 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via Thaon De Revel n. 33, piano: S1, intestato a

Coerenze: terrapieno su tutti i lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,53 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 164.475,33
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 164.475,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 164.475,33
Data di conclusione della relazione:	20/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dalla debitrice e dal marito. Ci ha accolto la sorella della debitrice sig.ra he ha permesso il rilievo senza problemi.

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 30/07/2009 a firma di notaio Maria Gentile di Rho ai nn. 87678/19318 di repertorio, iscritta il 06/08/2009 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 104139/22513, a favore di Banca Popolare di Lodi spa, contro , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 132000,00.

Importo capitale: 66000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/07/2009 a firma di notaio Maria Gentile di Rho ai nn. 87679/19319 di repertorio, iscritta il 06/08/2009 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 104140/22514, a favore di Banca Popolare di Lodi spa, contro , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 78000,00.

Importo capitale: 39000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/07/2013 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 873 di



repertorio, iscritta il 18/04/2014 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 34644/5427, a favore di Banca Popolare di Lodi spa, contro _____ e Marcer Giuliana, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 265000,00.

Importo capitale: 199273,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/01/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 527 di repertorio, iscritta il 26/05/2014 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 45991/7327, a favore di Banca Popolare, contro _____, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 131807,11.

Importo capitale: 100101,17

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/11/2016 a firma di notaio Aldo Renta di Milano ai nn. 1528/785 di repertorio, iscritta il 28/02/2017 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 3999, a favore di Intesa Sanpaolo spa, contro _____, derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 144000,00.

Importo capitale: 72000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 2 particella 429 sub. 704 quota di 1/3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/11/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7466 di repertorio, trascritta il 26/11/2025 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 169106/115939, a favore di Luzzatti Pop srl, contro _____

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/6, in forza di atto di divisione (dal 01/10/1999), con atto stipulato il 01/10/1999 a firma di notaio Maria Gentile di Rho ai nn. 70326/10293 di repertorio, trascritto il 02/11/1999 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 69899.

Il titolo è riferito solamente a immobile foglio 2 particella 429 sub. 704

Anzani Cristina per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 01/10/1999), con atto stipulato il 01/10/1999 a firma di notaio Maria gentile di Rho ai nn. 70326/10293 di repertorio, trascritto il 02/11/1999 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 69899.

Il titolo è riferito solamente a immobile foglio 2 particella 429 sub. 703



per la quota di 1/3, in forza di atto di divisione (dal 01/10/1999), con atto stipulato il 01/10/1999 a firma di notaio Maria gentile di Rho ai nn. 70326/10293 di repertorio, trascritto il 02/11/1999 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 69899.

Il titolo è riferito solamente a immobile foglio 2 particella 429 sub. 704

e per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 01/10/1999), con atto stipulato il 01/10/1999 a firma di notaio Maria Gentile di Rho ai nn. 70326/10293 di repertorio, trascritto il 02/11/1999 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 69900.

Il titolo è riferito solamente a immobile foglio 2 particella 429 sub. 704.

La quota di 1/6 è in comunione dei beni con la moglie

per la quota di 1/3, in forza di Decreto di trasferimento immobili (dal 07/02/2017), con atto stipulato il 07/02/2017 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 671 di repertorio, trascritto il 28/02/2017 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 14863.

Il titolo è riferito solamente a immobile foglio 2 particella 429 sub. 704

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di Denuncia di successione (dal 06/02/1999 fino al 01/10/1999), con atto stipulato il 14/03/2000 a firma di Ufficio del Registro di Legnano ai nn. 590/1999 di repertorio, trascritto il 10/05/2000 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 44259/30252.

Il titolo è riferito solamente a immobili foglio 2 particella 429 sub. 703 e sub. 704

per la quota di 1/3, in forza di atto di divisione (dal 01/10/1999 fino al 07/02/2017), con atto stipulato il 01/10/1999 a firma di notaio Maria Gentile di Rho ai nn. 70326/10293 di repertorio, trascritto il 02/11/1999 a Agenzia del Territorio di Milano 2 ai nn. 69899.

Il titolo è riferito solamente a immobile foglio 2 particella 429 sub. 704

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica di costruzione N. 230/1969, intestata a e , per lavori di Costruzione casa uso abitazione, presentata il 26/05/1969, rilasciata il 03/07/1969, agibilità del 11/11/1971.

Il titolo è riferito solamente a pratica originaria di costruzione dell'immobile

Pratica di Condono N. 279/2004, intestata a , per lavori di Modifiche interne al piano primo e al piano sottotetto con formazione di volume non abitabile, presentata il 10/12/2004, rilasciata il 19/06/2006.

Il titolo è riferito solamente a pratica riferita all'immobile di cui al foglio 2 particella 429 sub. 703

DIA N. 242/1999, intestata a e per lavori di Modifica di distribuzione interna con frazionamento delle unità abitative esistenti al piano primo in due unità immobiliari, presentata il 21/10/1999

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 07/05/2020, l'immobile ricade in zona R2B - Tessuto di recente impianto prevalentemente residenziale - bassa densità edilizia. Norme tecniche di attuazione ed indici:



Norme tecniche

Articolo 20 Unità territoriale R2 – Tessuto di recente impianto prevalentemente residenziale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le certificazioni impianti non sono state reperite.

Se gli impianti risultassero non conformi, sarà cura e con spese a carico dell'aggiudicatario far verificare la conformità degli stessi, come da DM 37/2008, da un tecnico in possesso di tutti i requisiti professionali.

In relazione alla verifica di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, cioè al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Durante il sopralluogo nella camera da letto si è constatata la diversa posizione della finestra sulla parete.

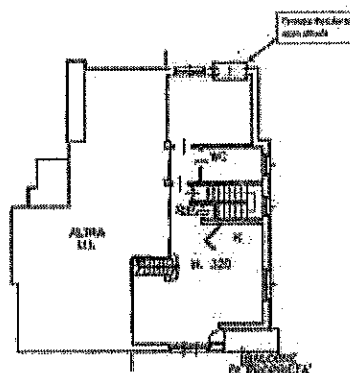
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica SCIA in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario presentazione di pratica SCIA in sanatoria da parte del tecnico incaricato: €3.000,00
- Sanzione: €516,00

TAVOLA DIFFORMITÀ RILEVATE IN FASE DI SOPRALLUOGO



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa posizione della finestra della camera matrimoniale
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di planimetria catastale aggiornata
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico per presentazione aggiornamento catastale: €.350,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PARABIAGO VIA THAON DE REVEL 33

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PARABIAGO Via Thaon De Revel 33, della superficie commerciale di **103,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento in villa, con sottotetto e cantina, posto al piano primo di un edificio non lontano dal centro di Parabiago.

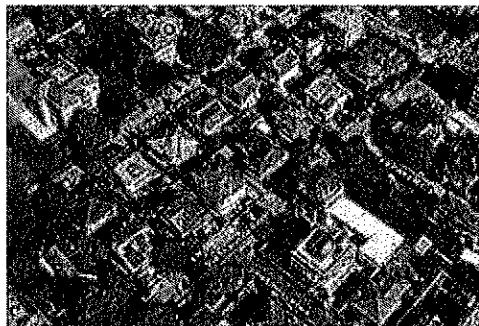
L'edificio è composto da tre unità immobiliari con giardino e locale cantina comuni. Ci sono due vani scala, uno serve l'appartamento al piano primo e la cantina comune, l'altro serve gli altri due appartamenti al piano terra e al piano primo. Non è presente l'ascensore.

L'accesso avviene mediante cancello pedonale lungo via Thaon De Revel.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 429 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 593,93 Euro, indirizzo catastale: Via Thaon De Revel n. 33, piano: 1-2, intestato a

Coerenze: Cortile comune, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da tennis	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 8 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante 34 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 7 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento in villa, con sottotetto e cantina, posto al piano primo di un edificio non lontano dal centro di Parabiago.

L'edificio è composto da tre unità immobiliari con giardino e locale cantina comuni. Ci sono due vani scala, uno serve l'appartamento al piano primo e la cantina comune, l'altro serve gli altri due appartamenti al piano terra e al piano primo. Non è presente l'ascensore.

L'unità immobiliare si raggiunge attraverso il cancello pedonale, elettrificato con citofono, lungo via Thaon De Revel. Percorrendo un vialetto si accede al scala comune che conduce al locale cantina, posto al piano interrato e al piano primo dove è ubicato l'appartamento.

Entrando ci troviamo un ingresso di 2,62 mq, con un piccolo ripostiglio, e un soggiorno con cucina a vista di 37,79 mq. In soggiorno è presente un camino e un piccolo balcone di 4,62 mq. Proseguendo nella zona notte troviamo un disimpegno di 3,05 mq, una camera da letto di 16,91 mq e un bagno di 5,88 mq. Il bagno è composto da lavabo, doccia, attacchi bidet, wc, lavatrice.

Tutti i pavimenti sono in legno, mentre in bagno, pavimento e rivestimento, sono in piastrelle di ceramica. I serramenti sono in legno con doppio vetro e tapparelle in plastica. Il riscaldamento è autonomo con caldaia posta nel sottotetto, i corpi scaldanti sono in ghisa. L'impianto elettrico sottofascia.

Tutti i locali abitabili hanno aperture verso l'esterno da cui ricevono aria e luce e l'altezza interna è di 2,96 m.

In soggiorno è presente la scala che conduce al piano sottotetto composto da due ambienti e un bagno. L'ambiente di sbarco della scala è di 24,38 mq, l'altro locale è di 5,28 mq e il bagno è di 6,83 mq. In bagno sono presenti lavabo, doccia, bidet e wc.

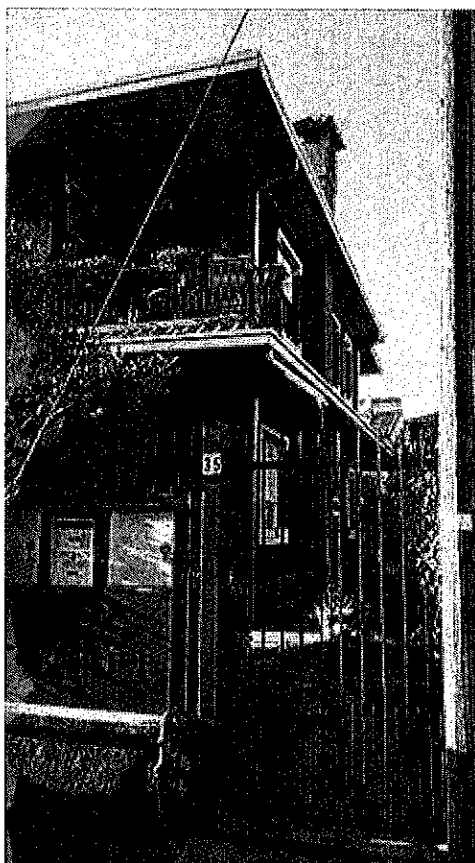


Il pavimento è in legno prefinito mentre nel bagno il pavimento e il rivestimento sono in piastrelle di ceramica. Sono presenti i lucernari in copertura e una finestra a parete. Il soffitto è perlinato.

L'altezza interna varia da 2,24 m al colmo e 60 cm all'imposta. Si evidenzia che il sottotetto è agibile ma non abitabile

L'immobile è in buono stato di manutenzione.

Al piano interrato si trova la cantina composta da un unico locale.



CONSISTENZA:

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

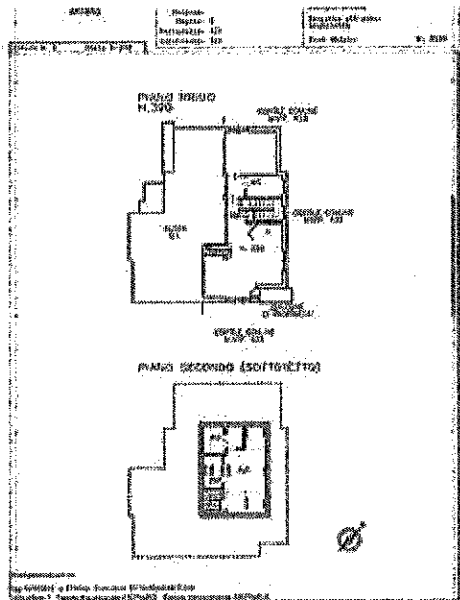
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Espropriazioni Immobiliari N. 329/2025
promossa da: LUZZATTI POP NPLS 2023 SPA e per essa doValue spa

APPARTAMENTO	77,44	x	100 %	=	77,44
BALCONE	4,62	x	30 %	=	1,39
SOTTOTETTO	48,60	x	50 %	=	24,30
Totale:	130,66				103,13



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 1.800,00

Agenzia delle entrate

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.000,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.750,00

Valore massimo: 2.160,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del bene in oggetto, si è adottato, quale criterio di stima, il metodo comparativo fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo simili, rilevati sul medesimo mercato. Per cui, per la stima, sono stati presi a riferimento valori di mercato desunti dagli osservatori immobiliari e da interviste e proposte di vendita di operatori immobiliari dell'area.

Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in



umento o in diminuzione al prezzo rilevato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 103,13 x 1.600,00 = 165.008,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 165.008,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 165.008,00

BENI IN PARABIAGO VIA THAON DE REVEL 33

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a PARABIAGO Via Thaon De Revel 33. della superficie commerciale di 6,40 mq per la quota di 1/3 di piena proprietà

L'immobile oggetto di pignoramento è un locale adibito a cantina comune posto al piano interrato dell'edificio situato in via Thaon De Revel.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 429 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 28 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via Thaon De Revel n. 33, piano: S1, intestato a

Coerenze: terrapieno su tutti i lati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da tennis	nella media	☆☆☆☆☆
centro sportivo	nella media	☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆
scuola media superiore	nella media	☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 8 km	nella media	☆☆☆☆☆
aeroporto distante 34 km	buono	☆☆☆☆☆
autostrada distante 7 km	buono	☆☆☆☆☆



Espropriazioni Immobiliari N. 329/2025
promossa da: LUZZATTI POP NPLS 2023 SPA o per essa doValue spa

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è un locale adibito a cantina, di proprietà comune alle tre unità immobiliari, di 26,50 mq posto al piano interrato.

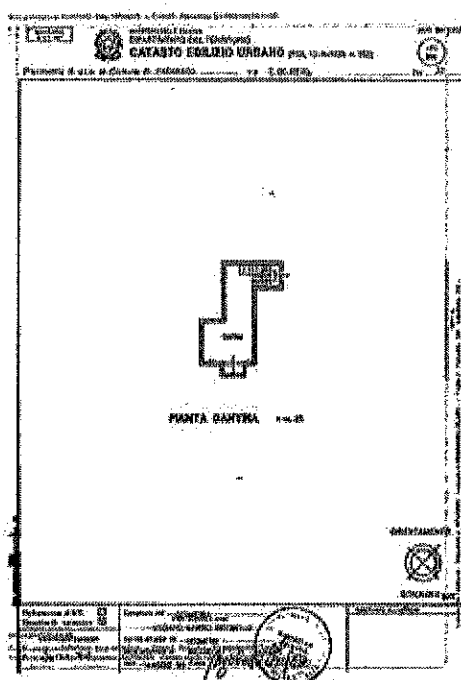


CONSISTENZA:

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
CANTINA	25,60	x	25 %	=	6,40
Totale:	25,60				6,40



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del bene in oggetto, si è adottato, quale criterio di stima, il metodo comparativo fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo simili, rilevati sul medesimo mercato. Per cui, per la stima, sono stati presi a riferimento valori di mercato desunti dagli osservatori immobiliari e da interviste e proposte di vendita di operatori immobiliari dell'area.

Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Si fa presente che la cantina, comune alle tre unità immobiliari non è divisibile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.333,33

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	103,13	0,00	165.008,00	165.008,00
B	cantina	6,40	0,00	10.000,00	3.333,33
				175.008,00 €	168.341,33 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.866,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 164.475,33

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: € 164.475,33

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



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: € 164.475,33

data 20/02/2026

il tecnico incaricato
Annamaria Francesca Battaglia

