



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

PROCEDURE CONCORSUALI

70/2025

DEBITORE:

C-REAL ESTATE S.R.L

GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

Dott.ssa Roberta Motta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giorgio Pramma

CF:PRMGRG70P20B300M

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Pisacane 16

telefono: 0331625964

email: giorgio.pramma@virgilio.it

PEC: giorgio.pramma@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 70/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A magazzino a GALLARATE Corso Sempione 49, della superficie commerciale di **610,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (C-REAL ESTATE S.R.L)

Tratasi di magazzino ubicato a piano seminterrato (300 mq circa lordi) e piano rialzato (310 mq lordi circa compreso vano scala) di un edificio di 3 piani, con n. 2 unità residenziali a piano primo.

L'immobile risulta fortemente degradato, con infiltrazioni dal tetto che hanno pesantemente danneggiato muri e i pavimenti di tutto il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 3,50 m piano seminterrato, 3,15 m a piano rialzato. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2434 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria C/2, classe 08, consistenza 537 mq, rendita 1.608,56 Euro, indirizzo catastale: Corso Sempione 49, piano: S1-T, intestato a C-REAL ESTATE S.R.L

Coerenze: come da atto notarile di compravendita: coerenze in unico corpo del fabbricato; a nord corte comune al mappale 2434 sub 6, ad est mappale 2663, a sud mappale 2631, ad ovest mappale 954. Da planimetria catastale: a nord corte comune al mappale 2434 sub 6, ad est mappale 6567, a sud mappale 8558 e 2631, ad ovest mappale 954

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

B appartamento a GALLARATE Corso Sempione 49, della superficie commerciale di **129,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (C-REAL ESTATE S.R.L)

Tratasi di appartamento residenziale di 125 mq lordi oltre a 18 mq circa di balconi posto al piano primo di un edificio di 3 piani

L'immobile risulta fortemente degradato, con infiltrazioni dal tetto che hanno pesantemente danneggiato muri e i pavimenti di tutto il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,0 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2434 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/2, classe 04, consistenza 6 vani, rendita 666,23 Euro, indirizzo catastale: Corso Sempione 49, piano: 1, intestato a C-REAL ESTATE S.R.L

Coerenze: come da atto notarile di compravendita: coerenze in unico corpo del fabbricato; a nord corte comune al mappale 2434 sub 6, ad est mappale 2663, a sud mappale 2631, ad ovest mappale 954. Da planimetria catastale: a nord prospetto su corte comune al mappale 2434 sub 6, ad est vano scala interno, mappale 2434 sub. 10, a sud prospetto su mappale 2631, ad ovest prospetto su mappale 954

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

C appartamento a GALLARATE Corso Sempione 49, della superficie commerciale di **139,50** mq

per la quota di 1/1 di piena proprietà (C-REAL ESTATE S.R.L)

Trattasi di appartamento residenziale di 122 mq lordi oltre a 70 mq circa di balconi posto al piano primo di un edificio di 3 piani

L'immobile risulta fortemente degradato, con infiltrazioni dal tetto che hanno pesantemente danneggiato i muri e i pavimenti di tutto il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,0 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2434 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/2, classe 04, consistenza 6 vani, rendita 666,23 Euro, indirizzo catastale: Corso Sempione 49, piano: 1, intestato a C-REAL ESTATE S.R.L

Coerenze: come da atto notarile di compravendita: coerenze in unico corpo del fabbricato; a nord corte comune al mappale 2434 sub 6, ad est mappale 2663, a sud mappale 2631, ad ovest mappale 954. Da planimetria catastale: a nord prospetto su corte comune al mappale 2434 sub 6, ad est prospetto su mappale 6567, a sud prospetto su mappale 8558 e 2631, ad ovest mappale 2434 sub. 9 e vano scala interno.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	879,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.800,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.800,00
Data di conclusione della relazione:	13/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nell'atto notarile di compravendita dell'immobile, viene riportato:

Il fabbricato insiste su terreno di maggior consistenza nell'intero censito al Catasto Terreni del detto Comune, sezione Crenna, al foglio di mappa e foglio logico 9, con il mappale 2434 di are 9.60, ente urbano, senza redditi.

Con il fabbricato compravenduto viene altresì trasferita la piena proprietà di metà indivisa della porzioni di area adibita a cortile interno, antistante il fabbricato medesimo, distinta al Catasto dei

Fabbricati del Comune di Gallarate, sezione Crenna, al foglio CR/9 con il mappale 2434 sub. 6, Corso Sempione n. 49, piano terreno.

Le parti dichiarano che l'utilizzo della detta porzioni di area ai fini di parcheggio, è regolamentato come segue:

- *i proprietari del fabbricato al mappale 2434 sub. 7 avranno diritto di parcheggiare fino a due automezzi sulla porzione di area posta a nord confinante con il fabbricato di loro proprietà;*
- *la parte odierna acquirente e/o i propri aventi causa, avranno diritti a parcheggiare fino a due automezzi sulla porzione di area posta a sud, confinante con il fabbricato oggi compravenduto.*

Il parcheggio degli automezzi dovrà avvenire in modo tale da non ostacolare il reciproco utilizzo.

La parte venditrice dichiara che l'accesso all'immobile è da sempre esercitato dal corso sempione attraverso idonea ed esistente servitù di passaggio sul confinante mappale 954, da esercitare attraverso l'esistente cancello pedonale e carraio. A favore dell'immobile ed a carico del detto mappale 954 è altresì di fatto e di diritto la servitù unicamente a carico e scarico merci da esercitare attraverso l'esistente apertura con porta a ribalta a metri 1,35 di altezza dal terreno.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 30/04/2021 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 1987 di repertorio, iscritta il 21/05/2021 a Milano 2 ai nn. 12649/72195, a favore di C-ADELPHI S.R.L., contro C-REAL ESTATE S.R.L., derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 550000.

Importo capitale: 473930.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 23390 del 14/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) relativa ad altro immobile (fg. 8 mapp. 4306 sub. 502) 2. Annotazione n. 7933 del 06/06/2024 (RESTRIZIONE DI BENI) relativa ad altro immobile (fg. 8 mapp. 4306 sub. 501) 3. Annotazione n. 13044 del 26/09/2024 (RESTRIZIONE DI BENI) relativa ad altro immobile (fg. 9 mapp. 2631 sub. 4)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/02/2024 a firma di Pubblico ufficiale I.C.A. ai nn. 104/2022 di repertorio, iscritta il 16/04/2024 ai nn. 8267/48909, a favore di I.C.A. S.R.L., contro C-REAL ESTATE S.R.L., derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI PRESA IN CARICO PROT. 104 RIF ID 21671693 EMESSO IN DATA 22/09/2022.

Importo ipoteca: 254908.

Importo capitale: 127049.

La formalità è riferita solamente a all'immobile foglio 9 particella 2434 sub. 9 e sub. 10.

AVVISO DI PRESA IN CARICO PROT.104 RIF. PARTITA NUMERO ACC21671693 - D EL 22/09/2022 EMESSA A FRONTE DELL'OMESSO VERSAMENTO DELL'IM POST A MU NICIPALE UNICA IN FAVORE DELCOMUNE DI GALLARATE, NOTIFI CATA IN D ATA

19/10/2022, ATTRAVERSO LA QUALE E' STATO INTIMATO IL PAGAMENTO DI EUR 127.049,00 E, IN QUANTO NON CORRISPOSTA ENTRO I TERMINI, DIVENUTA DEFINITIVA. L'AVVISO DI PRESA IN CARICO SUDDETTO E' STATO EMESSE IN FORZA DEI SEGUENTI 'AVVISI DI ACCERTAMENTO ESECUTIVI NOTIFICATI TUTTI DIRETTAMENTE DAL COMUNE DI GALLARATE:- ATTO N. 3769/2020 DEL 23/07/2020 NOTIFICATO IL 29/07/2020 IMU 2018- ATTO N. 3808/2020 DEL 23/07/2020 NOTIFICATO IL 29/07/2020 IMU 2015- ATTO N. 3812/2020 DEL 23/07/2020 NOTIFICATO IL 29/07/2020 IMU 2016- ATTO N. 3848/2020 DEL 23/07/2020 NOTIFICATO IL 29/07/2020 IMU 2017- ATTO N. 3723/2021 DEL 09/06/2021 NOTIFICATO IL 10/06/2021 IMU 2019- ATTO N. 3963/2020 NOTIFICATO IL 07/12/2020 IMU 2015- ATTO N. 4032/2021 NOTIFICATO IL 06/12/2021 IMU 2016- ATTO N. 4033/2021 NOTIFICATO IL 06/12/2021 IMU-IMPOSTA 2017- ATTO N. 4034/2021 NOTIFICATO IL 06/12/2021 IMU 2018. SI ESONERA LA CONSERVATORI A DA OGNI RESPONSABILITA' IN MERITO ALLA CORRETTEZZA E VERIDICITA' DEI DATI RIPORTATI NELLA PRESENTE NOTA. SI RICHIEDE L'ESENZIONE EX ART. 47 DPR 602/1973. SI PRECISA CHE A RICHIEDERE LA PRESENTE ISCRIZIONE DI IPOTECA E' ICA SRL, VARIATA DAL 18/10/2023 IN ICA SPA COME DA VISURA CAMERALE ALLEGATA.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 16/10/2025 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 118/2025 di repertorio, trascritta il 21/11/2025 ai nn. 114376/166801, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI C- REAL ESTATE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro C-REAL ESTATE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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:

C-REAL ESTATE S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (dal 05/05/2006), con atto stipulato il 05/05/2006 a firma di Notaio LAINATI MARIO ai nn. 96024/36563 di repertorio, trascritto il 17/05/2006 ai nn. 38686/75358

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

FERRARIO ORESTE, GIULIA E MARIALUISA, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1982 fino al 05/05/2006), registrato il 20/01/1983 a Gallarate ai nn. 52 Vol. 752, trascritto il 08/07/1983 a Milano 2 ai nn. 4284/33041.

Denuncia di successione di Maria Buffoni, con rinuncia di eredità del coniuge Ferrario Attilio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di costruzione N. **49/1961** e successive varianti, intestata a Buffoni Paolo, Maria e Arturo, per lavori di costruzione di edificio ad uso magazzino e abitazione, presentata il 17/11/1960 con il n. 14283 di protocollo, rilasciata il 23/02/1961, agibilità del 19/02/1981

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle 2 unità residenziali del piano primo sono presenti difformità sulla distribuzione degli spazi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- parcella professionista e oneri : €2.500,00
- oblazione per SCIA: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle 2 unità residenziali del piano primo sono presenti difformità sulla distribuzione degli spazi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento schede catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- rifacimento scheda catastale: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GALLARATE CORSO SEMPIONE 49

MAGAZZINO

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino piano seminterrato	300,00	x	100 %	=	300,00
magazzino piano rialzato	310,00	x	100 %	=	310,00
Totale:	610,00				610,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per attribuire una corretta valutazione all'immobile in oggetto sono stati considerati: consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione e manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, presunto valore di mercato per immobili similari ritenendo gli stessi liberi da vincoli, fittanze, gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima. Non da ultimo si è tenuto in considerazione lo stato generale dello stabile ed il contesto in cui è ubicato l'immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 610,00 x 150,00 = **91.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 91.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 91.500,00**

BENI IN GALLARATE CORSO SEMPIONE 49

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a GALLARATE Corso Sempione 49, della superficie commerciale di **129,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (C-REAL ESTATE S.R.L)

Tratasi di appartamento residenziale di 125 mq lordi aoltre a 18 mq circa di balconi posto al piano primo di un edificio di 3 piani

L'immobile risulta fortemente degradato, con infiltrazioni dal tetto che hanno pesantemente danneggiato muri e i pavimenti di tutto il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,0 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2434 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/2, classe 04, consistenza 6 vani, rendita 666,23 Euro, indirizzo catastale: Corso Sempione 49, piano: 1, intestato a C-REAL ESTATE S.R.L

catastale, presunto valore di mercato per immobili simili ritenendo gli stessi liberi da vincoli, fittanze, gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima. Non da ultimo si è tenuto in considerazione lo stato generale dello stabile ed il contesto in cui è ubicato l'immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 129,50 x 200,00 = 25.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.900,00

BENI IN GALLARATE CORSO SEMPIONE 49

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a GALLARATE Corso Sempione 49, della superficie commerciale di **139,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (C-REAL ESTATE S.R.L)

Tratasi di appartamento residenziale di 122 mq lordi oltre a 70 mq circa di balconi posto al piano primo di un edificio di 3 piani

L'immobile risulta fortemente degradato, con infiltrazioni dal tetto che hanno pesantemente danneggiato i muri e i pavimenti di tutto il fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,0 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2434 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/2, classe 04, consistenza 6 vani, rendita 666,23 Euro, indirizzo catastale: Corso Sempione 49, piano: 1, intestato a C-REAL ESTATE S.R.L

Coerenze: come da atto notarile di compravendita: coerenze in unico corpo del fabbricato; a nord corte comune al mappale 2434 sub 6, ad est mappale 2663, a sud mappale 2631, ad ovest mappale 954. Da planimetria catastale: a nord prospetto su corte comune al mappale 2434 sub 6, ad est prospetto su mappale 6567, a sud prospetto su mappale 8558 e 2631, ad ovest mappale 2434 sub. 9 e vano scala interno.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

pessimo 

qualità degli impianti:

pessimo 

qualità dei servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le condizioni generali sono pessime con totale degrado generale per importanti fenomeni infiltrativi

La copertura del fabbricato è completamente da rifare, con lastre in eternit da smaltire.

All'interno nulla è recuperabile a causa del prolungato e permanente stato infiltrativo.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, balcone accessibile dalla cucina e dal soggiorno, tre camere, un bagno, disimpegno e balcone accessibile dalle tre camere.

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	122,00	x	100 %	=	122,00
balconi	70,00	x	25 %	=	17,50
Totale:	192,00				139,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per attribuire una corretta valutazione all'immobile in oggetto sono stati considerati: consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione e manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, presunto valore di mercato per immobili simili ritenendo gli stessi liberi da vincoli, fittanze, gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima. Non da ultimo si è tenuto in considerazione lo stato generale dello stabile ed il contesto in cui è ubicato l'immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 139,50 x 200,00 = **27.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 27.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 27.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Varese, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: di zona e on-line, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: riviste specializzate

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	magazzino	610,00	0,00	91.500,00	91.500,00
B	appartamento	129,50	0,00	25.900,00	25.900,00
C	appartamento	139,50	0,00	27.900,00	27.900,00
				145.300,00 €	145.300,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

pur essendo unità distinte non si ritengono comodamente divisibili a causa delle pessime condizioni della copertura del fabbricato con le conseguenti infiltrazioni che danneggiano pesantemente tutte e unità

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 140.800,00**

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: **€. 140.800,00**

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**

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:	€. 140.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 70/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a GALLARATE via Boschina - Vicolo dei Milani, della superficie commerciale di **1.290,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (C-REAL ESTATE S.R.L)
Trattasi di n. 7 terreni formanti un lotto unico con superficie catastale complessiva di mq 1.290

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 140, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a C-REAL ESTATE S.R.L.
Coerenze: Coerenze in unico corpo: a nord mappali 8471, 8414, 8417, 8407; ad est strada della Boschina; a sud mappali 4132, 424, 426, 427, 444 , a ovest strada e mappale 7455
- foglio 9 particella 458 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 220, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 1,82 €, intestato a C-REAL ESTATE SRL
Coerenze: Coerenze in unico corpo: a nord mappali 8467, 8414, 8417, 8407; ad est strada della Boschina; a sud mappali 4132, 424, 426, 427, 444 e strada, ad ovest mappale 7455
- foglio 9 particella 1348 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 290, reddito agrario 1,05 €, reddito dominicale 1,65 €, intestato a C-REAL ESTATE SRL
Coerenze: Coerenze in unico corpo: a nord mappali 8471, 8414, 8417, 8407; ad est strada della Boschina; a sud mappali 4132, 424, 426, 427, 444 , a ovest strada e mappale 7455
- foglio 9 particella 8408 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 60, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a C-REAL ESTATE SRL
Coerenze: Coerenze in unico corpo: a nord mappali 8471, 8414, 8417, 8407; ad est strada della Boschina; a sud mappali 4132, 424, 426, 427, 444 , a ovest strada e mappale 7455
- foglio 9 particella 8418 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 90, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,51 €, intestato a C-REAL ESTATE SRL
Coerenze: Coerenze in unico corpo: a nord mappali 8471, 8414, 8417, 8407; ad est strada della Boschina; a sud mappali 4132, 424, 426, 427, 444 , a ovest strada e mappale 7455
- foglio 9 particella 8468 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 330, reddito agrario 1,62 €, reddito dominicale 2,73 €, intestato a C-REAL ESTATE SRL
Coerenze: Coerenze in unico corpo: a nord mappali 8471, 8414, 8417, 8407; ad est strada della Boschina; a sud mappali 4132, 424, 426, 427, 444 , a ovest strada e mappale 7455
- foglio 9 particella 8470 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 160, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 1,32 €, intestato a C-REAL ESTATE SRL
Coerenze: Coerenze in unico corpo: a nord mappali 8471, 8414, 8417, 8407; ad est strada della Boschina; a sud mappali 4132, 424, 426, 427, 444 , a ovest strada e mappale 7455

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.290,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.000,00
Data di conclusione della relazione:	13/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nell'atto di compravendita dei terreni del 16 dicembre 2005 ai nn 1196/519 e trascritto il 30/12/2005 - Registro Particolare 101929 Registro Generale 199289, viene riportato quanto segue:

Le parti danno espressamente atto che sul terreno in oggetto può essere realizzata la costruzione di fabbricati per una volumetria massima di mc. 317,38 ed una superficie coperta massima di mq. 110,53 e ciò a seguito di quanto stabilito nell'atto di vincolo per la densità edilizia fissata dal piano regolatore generale stipulato dalla società odierna venditrice a favore del Comune di Gallarate con atto autenticato dal notaio Giuseppe Brighina di Gallarate in data 7 ottobre 2003 rep. n. 191797/53953 e trascritto a Milano il 27 ottobre 2003 ai numeri 155010/93151.

Inoltre la parte acquirente dichiara di essere pienamente edotta:

- a) che la strada privata ormai catastalmente individuata con il mappale 8471 sub 35 di Catasto Fabbricati costituente accesso al complesso condominiale realizzato sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gallarate, sezione Crenna con il mappale 8471 di are 28.55, è assoggettata a servitù di passo pedonale e carraio e di installazione di tutte le condutture interrato e/o aeree per ogni genere di impianto o servizio, a favore della proprietà ai mappali 462,8407,8414,8416,8417, come convenuto nel citato atto autenticato dal Notaio Giuseppe Brighina di Gallarate in data 7 ottobre 2003 rep. n. 191798/53954;
- b) che su parte dell'area di pertinenza del complesso edilizio suddetto, attualmente individuata con il mappale 8471 sub. 1 di Catasto Fabbricati sono stati realizzati, all'esterno della recinzione, i posti auto di uso pubblico al servizio del complesso condominiale in oggetto e del fabbricato che sarà realizzato sul terreno oggetto della presente compravendita ai mappali 170,1348 e 458;
- c) al complesso condominiale realizzato sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gallarate, sezione Crenna con il mappale 8471 di are 28.55, si accede oltre che dalla strada privata al mappale 8471 sub.35, anche in servitù di passo pedonale e carraio attraverso una porzione dell'area al mappale 8470 oggi compravenduta e, precisamente, sulla porzione di detto terreno che è individuata con retinatura a righe trasversali id in tinta rossa nella planimetria che sottoscritta dai comparanti e da me notaio, al presente atto si allega sotto la lettere "A".

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 liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 16/10/2025 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 118/2025 di repertorio, trascritta il 21/11/2025 a Milano 2 ai nn. 114376/166801, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI CREAL ESTATE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro C-REAL ESTATE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO, stipulata il 07/10/2003 a firma di Notaio BRIGHINA GIUSEPPE ai nn. 191797 di repertorio, trascritta il 27/10/2003 ai nn. 93151/155010, a favore di COMUNE DI GALLARATE, contro AEMME SRL, derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

La formalità è riferita solamente a terreno foglio 9 mappale 170, mappale 458, mappale 8418, mappale 8408, mappale 1348.

LA SOCIETA'A RESPONSABILITA LIMITATA DENOMINATA: "AEMME SRL" QUALE PROPRIETARIA DEL TERRENO SITO NEL COMUNE DI GALLARATE, FRAZIONE CRENNNA, CENSITO AL CATASTO TERRENI DEL DETTO COMUNE, SEZIONE CRENNNA, CON I MAPPALI 170 DI ARE 1.40, 451 DI ARE 8.40, 458 DI ARE 2.20, 462 DI ARE 2.30, 1348 DI ARE 2.90, 2369 DI ARE 6,25, 8407 DI ARE 3.20, 8408 DI ARE 0.60, 8409 DI ARE 0.70, 8410 DI ARE 1.40, 8411 DI ARE 0.60, 8412 DI ARE 3.50, 8413 DI ARE 11.30, 8414 DI ARE 2.90, 8415 DI ARE 1.30, 8416 DI ARE 3.00, 8417 DI ARE 2.30, 8418 DI ARE 0.90, QUESTI ULTIMI DODICI MAPPALI DERIVANTI DAI MAPPALI 171, 453, 457, 459, 461 E 1365, IN ESITO AL TIPO DI FRAZIONAMENTO N.6524/2003, APPROVATO DALL'UFFICIO DEL TERRITORIO DI VARESE IL 16 LUGLIO 2003, TERRENO DELIMITATO IN BORDO COLOR ROSSO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "A", SI E' IMPEGNATA A DARE ESECUZIONE A QUANTO PREVISTO DAL PIANO REGOLATORE GENERALE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE DELLA REGIONE LOMBARDIA N.V/7869 DEL 16 APRILE 1991. PREMESSO - CHE SULL'AREA STESSA PUO' ESSERE EDIFICATA UNA VOLUMETRIA DI METRI CUBI 2.755,90 SECONDO QUANTO PREVISTO DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE; - CHE IL PROGETTO PRESENTATO PREVEDE UNA EDIFICAZIONE DI METRI CUBI 1958,52, NON SUPERIORE A QUELLA AMMESSA, CIO' PREMESSO LA SOCIETA' SUDDETTA SI E' IMPEGNATA A COSTRUIRE, SULL'AREA SUDESCRITTA, SECONDO LA DISTRIBUZIONE EDILIZIA E LE VOLUMETRIE DI CUI AL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO SUB "A", DOVE, CON TINTA AZZURRA, SONO INDICATE LE

PARTI DA OCCUPARE CON I FABBRICATI PROGETTATI, CON LE DIMENSIONI PLANIMETRICHE E LE ALTEZZE DI FABBRICAZIONE PRECISATE NEL TIPO STESSO E CON TINTA VERDE GLI SPAZI CHE NON SARANNO OCCUPATI DAI FABBRICATI PREDETTI E DA CONSIDERARSI VINCOLATI AI FABBRICATI STESSI PER QUANTO RIGUARDA LA DENSITA' EDILIZIA. AL DI SOPRA DELLE ALTEZZE INDICATE NEL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO NON VERRANNO RICAVATI LOCALI ABITABILI DI NESSUNA SPECIE, MA I SOLI CORPI TECNICI PREVISTI NEL VOLUME COMPLESSIVO PROPOSTO. GLI SPAZI NON OCCUPATI DALLE COSTRUZIONI VERRANNO SISTEMATI IN PARTE A VERDE TRASPIRANTE E IN PARTE SARANNO PAVIMENTATI ENTRO SEI MESI DALL'ULTIMAZIONE DEI FABBRICATI. SULLA RESIDUA AREA INDICATA IN TINTA GIALLA NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA, NON VINCOLATA COME SOPRA INDICATO, LA SOCIETA' SUDDETTA, SI E' RISERVATA DI COSTRUIRE ALTRI EDIFICI PER COMPLESSIVI METRI CUBI 797,38 IN MODO DA COMPLETARE LA VOLUMETRIA AMMESSA DAGLI STRUMENTI URBANISTICI, SECONDO IL PROGETTO CHE VERRA' SUCCESSIVAMENTE PRESENTATO. LA SOCIETA' SUDDETTA, SI E' OBBLIGATA, PER SE' E SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A NON MODIFICARE L'ATTO SENZA IL CONSENSO ESPRESSO DEL COMUNE DI GALLARATE

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:

C-REAL ESTATE S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 07/02/2003 a firma di notaio PAOLO MAPELLI ai nn. 2564 di repertorio, trascritto il 13/02/2003 ai nn. 16704/24861.

Il titolo è riferito solamente a terreni foglio 9 mappale 170, mappale 458, mappale 1348.

C-REAL ESTATE S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Notaio LUONI SERGIO ai nn. 1196/519 di repertorio, trascritto il 30/12/2005 ai nn. 101929/199289

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente.

come da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 150/2025 emerge che i mappali 170, 8408 hanno una destinazione di "Ambiti a verde urbano di salvaguardia - VUS (Piano delle Regole: Elab. RR2.1, Art. 42)"

i mappali 458, 8468 e 8470 hanno una destinazione di "Ambiti residenziali estensivi - RE (Piano delle Regole: Elab. RR2.1, Art. 31)"

i mappali 1348 e 8418 hanno come destinazione sia "Ambiti a verde urbano di salvaguardia - VUS (Piano delle Regole: Elab. RR2.1, Art. 42)" che "Ambiti residenziali estensivi - RE (Piano delle Regole: Elab. RR2.1, Art. 31)"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GALLARATE VIA BOSCHINA - VICOLO DEI MILANI

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a GALLARATE via Boschina - Vicolo dei Milani, della superficie commerciale di **1.290,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (C-REAL ESTATE S.R.L.)

Trattasi di n. 7 terreni formanti un lotto unico con superficie catastale complessiva di mq 1.290

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 170 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 140, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a C-REAL ESTATE S.R.L.
Coerenze: Coerenze in unico corpo: a nord mappali 8471, 8414, 8417, 8407; ad est strada della Boschina; a sud mappali 4132, 424, 426, 427, 444 , a ovest strada e mappale 7455
- foglio 9 particella 458 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 220, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 1,82 €, intestato a C-REAL ESTATE SRL
Coerenze: Coerenze in unico corpo: a nord mappali 8467, 8414, 8417, 8407; ad est strada della Boschina; a sud mappali 4132, 424, 426, 427, 444 e strada, ad ovest mappale 7455
- foglio 9 particella 1348 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 290, reddito agrario 1,05 €, reddito dominicale 1,65 €, intestato a C-REAL ESTATE SRL
Coerenze: Coerenze in unico corpo: a nord mappali 8471, 8414, 8417, 8407; ad est strada della Boschina; a sud mappali 4132, 424, 426, 427, 444 , a ovest strada e mappale 7455
- foglio 9 particella 8408 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 60, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a C-REAL ESTATE SRL

- Coerenze: Coerenze in unico corpo: a nord mappali 8471, 8414, 8417, 8407; ad est strada della Boschina; a sud mappali 4132, 424, 426, 427, 444 , a ovest strada e mappale 7455
- foglio 9 particella 8418 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 90, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,51 €, intestato a C-REAL ESTATE SRL
Coerenze: Coerenze in unico corpo: a nord mappali 8471, 8414, 8417, 8407; ad est strada della Boschina; a sud mappali 4132, 424, 426, 427, 444 , a ovest strada e mappale 7455
 - foglio 9 particella 8468 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 330, reddito agrario 1,62 €, reddito dominicale 2,73 €, intestato a C-REAL ESTATE SRL
Coerenze: Coerenze in unico corpo: a nord mappali 8471, 8414, 8417, 8407; ad est strada della Boschina; a sud mappali 4132, 424, 426, 427, 444 , a ovest strada e mappale 7455
 - foglio 9 particella 8470 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 160, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 1,32 €, intestato a C-REAL ESTATE SRL
Coerenze: Coerenze in unico corpo: a nord mappali 8471, 8414, 8417, 8407; ad est strada della Boschina; a sud mappali 4132, 424, 426, 427, 444 , a ovest strada e mappale 7455

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nell'atto di compravendita del 16/12/2005 è indicato che sul lotto in oggetto può essere realizzata la costruzione di fabbricati per una volumetria massima di mc. 317,38 ed una superficie coperta massima di mq. 110,53, oltre a tutte le ulteriori limitazioni in merito a servitù vincoli e cessioni di aree così come espressamente indicato.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 150/2025 del 19/12/2025 sono indicate le varie destinazioni dei singoli mappali, divise tra ambiti di a Verde Urbano di Salvaguardia (VUS) e ambiti Residenziali Estensivi (RE), come anche riportato nella tavola RT 1.4 di PGT del luglio 2018.

L'effettiva possibilità edificatoria, con tutte le limitazioni e vincoli annessi, deve essere attentamente valutata anche con l'ufficio tecnico comunale.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale complessiva	1.290,00	x	100 %	=	1.290,00
Totale:	1.290,00				1.290,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione considera le limitazioni imposte da vincoli, cessioni e servitù, nonché l'ubicazione, l'accessibilità, la geometria con le conseguenti distanze imposte dai confini che possono limitare, in parte o del tutto, l'eventuale capacità edificatoria

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Varese, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: di zona e on-line, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: riviste specializzate

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	terreno residenziale	1.290,00	0,00	35.000,00	35.000,00
				35.000,00 €	35.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il lotto non si ritiene comodamente divisibile

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: **€. 35.000,00**

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:	€. 35.000,00
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
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:	€. 35.000,00

data 13/03/2026

il tecnico incaricato
Ing. Giorgio Pramma