



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

307/2025

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 12/05/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Gianluca Canziani

CF:CNZGLC67R09B286D

con studio in CASTANO PRIMO (MI) CORSO MARTIRI PATRIOTI, 7

telefono: 0331877761

fax: 0331877761

email: gcanziani@gmail.com

PEC: gianluca.canziani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
307/2025**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A abitazione in corte a BUSTO ARSIZIO VIA PAVIA 7, frazione BORSANO, della superficie commerciale di **114,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia è un'abitazione indipendente di tipo popolare con tipologia a cortina (casa di corte), disposta su due livelli (piano terra, piano primo).

L'accesso pedonale e carraio avvengono da via Pavia attraverso andito carraio e cortile comune di cui al mapp. 333.

Il fabbricato ha una forma rettangolare e si affaccia a sud in parte su cortile di proprietà e parte sul cortile comune, a est su cortile di altra proprietà, a nord su cortile di proprietà esclusiva.

Sul lato ovest è in aderenza ad altra proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di cm. 275/280. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 331 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: VIA PAVIA n. 7, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da sez. BO Foglio 5 Particella 331 Sub. 501 - VARIAZIONE del 06/05/2026 Pratica n. VA0093197 in atti dal 07/05/2026 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 93197.1/2026) Coerenze: mapp. 1212, mapp. 288, mapp. 335, cortile comune mapp. 333, mapp. 1580 UNITÀ GRAFFATA COL MAPP. 288 SUB 501, MAPP. 333 SUB. 502, MAPP. 1212 SUB. 501 - classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.548,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.548,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.620,60

Data di conclusione della relazione:

12/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

ALLA DATA SOPRALLUOGHI 27/01/2026 E 19/03/2026, L'ABITAZIONE RISULTAVA OCCUPATA DAL DEBITORE E DAL CONIUGE

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 12/05/2008 a firma di Notaio MIRIAM MEZZANZANICA ai nn. 72254/10259 di repertorio, registrata il 21/05/2008 a LEGNANO ai nn. 2909 SERIE 1T, iscritta il 22/05/2008 a MILANO 2 ai nn. 66240/16575, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 81.000,00.

Importo capitale: € 45.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni .

La formalità è riferita solamente a Sezione urbana BO Foglio 12 Particella 331 Subalterno 501.

DEBITORE NON DATORE IPOTECA: [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/10/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 7038 di repertorio, trascritta il 06/11/2025 a MILANO 2 ai nn. 158279/108461, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Sezione urbana BO Foglio 12 Particella 331 Subalterno 501

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/07/1991 a firma di Notaio FRANCESCO NOVARA ai nn. 69054 di repertorio, registrato il 15/07/1991 a LEGNANO ai nn. 1109 serie 2/v, trascritto il 01/08/1991 a MILANO 2 ai nn. 64626/47959 .

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 12 MAPP. 331 SUB. 1 e FOGLIO 12 MAPP. 331 SUB. 2. PER QUANTO RIGUARDA LA PROPRIETÀ DELL'AREA POSTA SUL RETRO E LA SERVITÙ A FAVORE, IL TUTTO È MEGLIO DESCRITTO NELL'ATTO NOTAIO ADALBERTO FERRARI DEL 26/01/1988 REP. 131942 E TRASCRITTO A MILANO 2 IN DATA 18/02/1988 AI NN. 14909/11263: L' AREA POSTA SUL RETRO È DISTINTA NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA CON NUMERO 16 E LA SERVITÙ A FAVORE COSTITUITA SUL CORTILE È DISTINTA NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA COL N. 1. TALE ATTO VIENE ALLEGATO ALLA PRESENTE PERIZIA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

TRATTASI DI FABBRICATO DI COSTRUZIONE ANTE 1942.

IN DATA 12/09/1991 PROT. 29733 (P.E. 584/91) È STATA RICHIESTA DALLA [REDACTED] UN'AUTORIZZAZIONE PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

IN 07/01/1992 COMUNE HA RESPINTO TALE PRATICA IN QUANTO L'INTERVENTO RIENTRAVA IN OPERE DI RISTRUTTURAZIONE NON AMMESSE.

IN DATA 24/01/1992 PROT. 3110 LA PROPRIETÀ PRESENTAVA INTEGRAZIONE CON NUOVI ELABORATI GRAFICI (PARERE FAVOREVOLE COMMISSIONE EDILIZIA)

IN DATA 11/06/1992 PROT. 21793 PERVENNE AL COMUNE UNA SEGNALEZIONE PER IRREGOLARITÀ EDILIZIE, SEGUITA DA SOPRALLUOGO DELL'UFFICIO TECNICO DEL 13/06/1992 RICONTRANDO DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE.

A SEGUITO DI VARIE COMUNICAZIONI, INTEGRAZIONI E A RICHIESTA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ IN SANATORIA, IN DATA 12/01/1993 PROT. 2044 E IN DATA 28/01/1993 PROT. 7338 IL COMUNE INFORMAVA LA PROPRIETÀ CHE L'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ IN SANATORIA NON ERA RILASCIABILE, RICONTRANDO CHE NON ERA POSSIBILE PROCEDERE AL RIPRISTINO DELLO STATO DI FATTO E PERTANTO IRROGAVA UNA SANZIONE PARI A LIRE 11.410.432.

AGLI ATTI NON RISULTA IL PAGAMENTO DI TALE SANZIONE.

DALL'ACCESSO ATTI RISULTA: **PRATICA DECADUTA TITOLO NON RITIRATO**

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale (C.C.) n. 59 del 20.06.2013 ed efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 51 - serie avvisi e concorsi - del 18.12.2013 ed in base alla vigente Variante parziale al P.G.T. , l'immobile ricade in zona A: sottozona A3 - nucleo storico di Borsano.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

VEDERE CDU

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

si precisa che nel pignoramento l'unità immobiliare è indicata catastalmente come segue:

- Comune B300 - BUSTO ARSIZIO (VA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana BO Foglio 12 Particella 331 Subalterno 501

a seguito di Variazione del 25/09/2013 Pratica n. VA0153514 in atti dal 25/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 47259.1/2013) è diventata

- Sezione urbana BO Foglio 5 Particella 331 Subalterno 501

a seguito di VARIAZIONE del 06/05/2026 Pratica n. VA0093197 in atti dal 07/05/2026 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 93197.1/2026) è diventata

- Sezione urbana BO Foglio 5 Particella 331 Subalterno 502 graffata con particella 288 sub. 501, particella 333 sub. 502 e particella 1212 sub. 501

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi tecnici (indicativi): €5.000,00
- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (sanzione/contributo costruzione e diritti segreteria) COSTO INDICATIVO: €17.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI.

LA REGOLARIZZAZIONE DELL'ABUSO NON È CERTA IN QUANTO IL FABBRICATO È AZZONATO IN CENTRO STORICO E NECESSITA DEL PARERE DELLA COMMISSIONE

PAESAGGIO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LEGGERE MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE E MANCANZA DEI CORTILI ESCLUSIVI COME INDICATO NEGLI ATTI NOTAIO NOVARA REP 69054 DEL 03/07/1991 E NOTAIO FERRARI REP. 131942 DEL 26/01/1988 E RELATIVA PLANIMETRIA (RIF. N.16). (normativa di riferimento: art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità sono regolarizzabili mediante: Regolarizzato durante la presente procedura mediante presentazione di: VARIAZIONE del 06/05/2026 Pratica n. VA0093197 in atti dal 07/05/2026 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 93197.1/2026)

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

Costi di regolarizzazione:

- I COSTI DELLA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE SONO GIÀ STATI CONTEGGIATI NELLA LIQUIDAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA PAVIA 7, FRAZIONE BORSANO

ABITAZIONE IN CORTE

DI CUI AL PUNTO A

abitazione in corte a BUSTO ARSIZIO VIA PAVIA 7, frazione BORSANO, della superficie commerciale di **114,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia è un'abitazione indipendente di tipo popolare con tipologia a cortina (casa di corte), disposta su due livelli (piano terra, piano primo).

L'accesso pedonale e carraio avvengono da via Pavia attraverso andito carraio e cortile comune di cui al mapp. 333.

Il fabbricato ha una forma rettangolare e si affaccia a sud in parte su cortile di proprietà e parte sul cortile comune, a est su cortile di altra proprietà, a nord su cortile di proprietà esclusiva.

Sul lato ovest è in aderenza ad altra proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di cm. 275/280. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 331 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: VIA PAVIA n. 7, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da sez. BO Foglio 5 Particella 331 Sub. 501 - VARIAZIONE del 06/05/2026 Pratica n. VA0093197 in atti dal 07/05/2026 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 93197.1/2026)
Coerenze: mapp. 1212, mapp. 288, mapp. 335, cortile comune mapp. 333, mapp. 1580

UNITÀ GRAFFATA COL MAPP. 288 SUB 501, MAPP. 333 SUB. 502, MAPP. 1212 SUB. 501 - classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Aerea

SERVIZI

ospedale
centro commerciale
negozi al dettaglio
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
municipio



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 22
superstrada distante km. 7
superstrada distante km. 7
ferrovia distante km. 4



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare risulta sprovvista di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

L'unità immobiliare è composta da:

- al piano terra: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e rampa scala per collegamento col piano primo, cortile sul fronte e cortile sul retro;
- al piano primo: due camere, disimpegno, bagno, rampa scala per collegamento col piano terra e balcone

Stato di Conservazione: al di sotto della media.

Il fabbricato originario è di costruzione ante 1942 ed è stato ristrutturato nel 1993.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno, con doppi vetri ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno, le persiane risultano ammalorate; la verniciatura, specialmente sul lato esterno risulta parzialmente mancante e la struttura in legno è in parte rovinata ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello, risulta parzialmente rovinata ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, qualche piastrella presenta piccole fessurazioni ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale: interna con rivestimento in pietra naturale ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle di ceramica ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in tutti i locali esclusi bagni e cucina realizzato in intonaco tinteggiato, in alcuni locali al piano primo, sia sulle pareti perimetrali che sui soffitti presente delle fessurazioni presumibilmente di vecchia data ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento tinteggiato, sulla facciata sud che risulta parzialmente scrostata ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento, facciata nord ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non rilevabile ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile, non sono state reperite ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

le dichiarazioni di conformità - caldaia murale esterna incassata nella muratura perimetrale
idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile. non sono state reperite le dichiarazioni di conformità - in soggiorno è presente un montante della rete idrica con saracinesche

★★★★★★★★★★

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. non sono state reperite le dichiarazioni di conformità - per la caldaia tubo esterno a vista - per il fornello cucina sottotraccia o con tubo posto dietro i mobili

★★★★★★★★★★

condizionamento: sistemi split con alimentazione a elettrico con diffusori in interni ad aria conformità: non rilevabile. sono presenti due compressori esterni e 4 split interni di cui i due al piano primo non perfettamente funzionanti. gli impianti producono aria fredda e calda

★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura. al piano primo è presente qualche fessurazione

★★★★★★★★★★

solai: latero cemento. al piano primo è presente qualche fessurazione

★★★★★★★★★★

copertura: a falde costruita in legno

★★★★★★★★★★

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
ABITAZIONE PIANO TERRA E PIANO PRIMO	110,00	x	100 %	=	110,00
BALCONE AL PIANO PRIMO	7,00	x	30 %	=	2,10
CORTILI DI PROPRIETÀ AL PIANO TERRA	19,00	x	10 %	=	1,90
Totale:	136,00				114,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sguinci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli

immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc. con parametro di finitura, lo stato attuale.

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà e confrontando le seguenti banche dati:

1. volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2025, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/11/2025 e pubblicato dalla Camera di Commercio industria Artigianato e Agricoltura di Varese per il Comune di Busto Arsizio - frazione Borsano;
2. Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2025 – Semestre 2 - Comune Busto Arsizio - Zona Periferica - Borsano.

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:

considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio/minimo riportato nelle sopra indicate banche dati, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri:

criterio 1 (C.C.I.A.A.) - zona Borsano-Sacconago - unità abitative in buono stato:

- viene utilizzato il valore medio tra 700,00 e 1.100,00 = €/mq. 900,00

criterio 2 (OMI) - zona Periferica D3 (Borsano)- abitazioni di tipo economico (normale):

- viene utilizzato il valore massimo 650,00 e 950,00 = €/mq. 950,00

valore di mercato medio al mq. = €/mq. (900,00 + 950,00) / 2 = €/mq. 925,00 arrotondato a €/mq. 900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 114,00 x 900,00 = **102.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Pratica Agibilità (compreso verifica impianti) da presentare dopo l'eventuale rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria. Costo indicativo	-2.052,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 100.548,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 100.548,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	abitazione in corte	114,00	0,00	100.548,00	100.548,00
				100.548,00 €	100.548,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 22.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.548,00**

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: **€. 78.548,00**

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): **€. 3.927,40**

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: **€. 74.620,60**

data 12/05/2026

il tecnico incaricato
Gianluca Canziani