



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

38/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa TOSI Elisa

CUSTODE:

I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Roberto Carabelli

CF:CRBRRT61H26D543N

con studio in FERNO (VA) Via E. Toti n. 8

telefono: 00390331726221

fax: 00390331726221

email: ilmodulo@inwind.it

PEC: roberto.carabelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
38/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE Via Don G. Frippo 29, frazione Cascinetta, quartiere Cascinetta, della superficie commerciale di **77,25** mq per la quota di:

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

Nel condominio denominato " Residenza Bruno Bidorini " sito in Via Don. G. Frippo al n. 29 , appartamento posto al piano secondo con annesso vano di cantina a piano interrato .

All'appartamento si accede attraverso androne condominiale al civico 29 della suddetta Via ed attraverso cortile comune e vano scala comune . Il cortile comune serve altri vani scala del complesso condominiale ed ospita alcune autorimesse .. Alla cantina si accede dall'atrio scala attraverso rampa di discesa e corridoio comune .

L'appartamento si compone di un atrio/disimpegno sul quale si apre un bagno , un vano cucina , un soggiorno , due camere da letto ed un piccolo ripostiglio .

Dalla cucina si accede ad un balcone che affaccia sulla corte comune . Da una delle camere da letto si accede ad altro balcone che affaccia sulla Via pubblica .

La cantina e' costituita da un unico vano con piccola finestra .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 2, ha un'altezza interna di dell'appartamento mt. 3,20 -della cantina mt. 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 664 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, zona censuaria GA, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Via DON GIOVANNI FRIPPO n. 10, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento - Nord : Altra u.imm. e vano scala comune ; Est : affaccio su corte comune ; Sud : altra unità immobiliare ; Ovest : affaccio su Via Don G. Frippo - della cantina - Nord : altra u.imm. ; Est : corridoio comune ; Sud : altra u.imm. ; Ovest : Via Don G. Frippo

Nell'indirizzo catastale e' erroneamente indicato il civico 10 anzi che il civico 29 .

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

A.1 **cantina**, composto da un vano.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

77,25 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,60 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.095,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.095,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.095,00
Data di conclusione della relazione:	09/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile e' occupato da uno dei debitori e dal relativo nucleo familiare .

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 13/07/2006 a firma di Notaio IVALDI Riccardo ai nn. 229286/10498 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 212.500,00.

Importo capitale: 125.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/03/2026 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 22013 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.985,81
Millesimi condominiali:	119,89

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Ulteriori avvertenze:

Per il recupero delle spese condominiali insolute relative all'unita' immobiliare in oggetto , e' aperto un fascicolo avanti il Giudice di Pace di Busto Arsizio - R.G. 2481/2026 :

Dati del fascicolo -

Atto introduttivo : Ricorso

Rito : Procedimenti di ingiunzione ante causam

Costituzione in giudizio : Ricorrente Principale

Ruolo : Procedimenti speciali sommari

Materia : Procedimento di ing. ante causam

Oggetto : Procedimento di ingiunzione ante causam

Giudice : Fuse' Lorenza

Sezione : Prima Sezione

Valore causa : €. 6.827,00

Valore C.U. : €. 118,50

Attore Principale :

Convenuto Principale :

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/07/2006), con atto stipulato il 13/07/2006 a firma di Notaio IVALDI Riccardo ai nn. 229285/10497 di repertorio, trascritto il 17/07/2006 a Milano 2 ai nn. 59750

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/07/2006), con atto stipulato il 13/07/2006 a firma di Notaio IVALDI Riccardo ai nn. 229285/10497 di repertorio, trascritto il 17/07/2006 a Milano 2 ai nn. 59750

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 14/12/1972 fino al 13/07/2006), con atto stipulato il 14/12/1975 a firma di Notaio Edo Franco Ferrazzi ai nn. 57098 di repertorio, trascritto il 09/01/1973 a Milano 2 ai nn. 2386

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. 545/1955 prot. 10898, intestata a **** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione e ampliamento edificio popolare ad uso abitazione, presentata il 29/12/1955 con il n. 10898 di prot. di protocollo, rilasciata il 30/12/1955 con il n. 545/1955 di protocollo, agibilità del 13/12/1957 con il n. 10131/739 di prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione Consiliare n. 29 del 03/06/2015 e n. 30 del 04/06/2015 - Burl sac 30 del 22/07/2015, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali semiestensivi - RSE. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Elaborato RR2.1 - Piano delle Regole - Norme tecniche di attuazione -

Art. 30 - Ambiti residenziali semiestensivi - RSE

IUF : 0,33 MQ./MQ.

Hmax : 3-4 piani , 13 mt.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dall'analisi dei grafici della Pratica Edilizia n. 545/1955 confrontata con quanto rilevato in loco , risulta che l'edificio autorizzato con il N.O. 545/1955 ha un corpo di fabbrica dimensionalmente piu' ampio longitudinalmente di circa mt. 3,00 rispetto a quanto assentito . Questa conformazione si ripercuote dimensionalmente su tutte le unita' immobiliari servite dallo stesso vano scala ; in particolare quella di interesse risulta quindi dimensionalmente piu' ampia di circa mt. 1,50 rispetto a quanto assentito . Di cio' viene dato riscontro nell'allegato grafico di confronto presente negli " Allegati " alla perizia . Circa questo aspetto , a seguito di confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallarate , si puo' ragionevolmente ritenere che , essendo stato il corpo di fabbrica edificato in aderenza ad altro esistente e , quello in oggetto costruito a seguito di punti fissi assegnati dall'U.T. Comunale che hanno definito la conformazione del lotto in cui e' inserito il fabbricato , ne viene quindi consolidata la consistenza , che non avrebbe potuto essere diversa rispetto a quanto effettivamente realizzato . Occorre che venga comunque presentata una sanatoria edilizia che , a parere dello scrivente , dovrebbe essere estesa a tutto il condominio , in quanto la problematica afferisce a tutte le unita' immobiliari , cantine comprese , per le quali lo stato autorizzato non ne rappresenta la suddivisione esistente in piu' vani . Occorrera' quindi , preliminarmente, che il professionista incaricato per la pratica di sanatoria , attesti lo stato legittimo circostanziando lo stato di fatto dell'immobile e la sua consistenza . In seguito a cio' risulta necessaria una pratica di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 34 ter c. 3 del D.P.R. 380/01 (essendo le opere difformi ante 1977) per tutte le modifiche interne al fabbricato , avendo la maggiore dimensione , comportato la formazione di piu' vani rispetto a quelli rappresentati nei grafici del titolo autorizzativo e diverse distribuzioni interne . Per quanto riguarda l'aspetto sanzionatorio , questo dovra' essere determinato a seguito della perizia dell'Agenzia del Territorio e la relativa sanzione risulta quindi difficilmente quantificabile con precisione . (normativa di riferimento: Confronto stato di fatto rilevato con pratica edilizia autorizzata)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione e diritti , riferiti alla quota parte dell'unita' immobiliare di interesse: €3.000,00
- Onorario professionale (quota parte) : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale e' riportata una finestra nel vano ripostiglio che non risulta presente . La parete in cui e' rappresentata la finestra e' di confine con altra unita' immobiliare . Nella planimetria catastale e' indicata la destinazione di " K " cucina nel vano di fatto ad uso soggiorno e la destinazione ripostiglio nel vano ad uso cucina . Non e' inoltre riportata la porta di collegamento tra la suddetta cucina ed il disimpegno . (normativa di riferimento: confronto stato di fatto con planimetria catastale agli atti)

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale: €600,00
- Diritti catastali: €70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GALLARATE VIA DON G. FRIPPO 29, FRAZIONE CASCINETTA,
QUARTIERE CASCINETTA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE Via Don G. Frippo 29, frazione Cascinetta, quartiere Cascinetta, della superficie commerciale di **77,25** mq per la quota di:

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

Nel condominio denominato " Residenza Bruno Bidorini " sito in Via Don. G. Frippo al n. 29 , appartamento posto al piano secondo con annesso vano di cantina a piano interrato .

All'appartamento si accede attraverso androne condominiale al civico 29 della suddetta Via ed attraverso cortile comune e vano scala comune . Il cortile comune serve altri vani scala del complesso condominiale ed ospita alcune autorimesse .. Alla cantina si accede dall'atrio scala attraverso rampa di discesa e corridoio comune .

L'appartamento si compone di un atrio/disimpegno sul quale si apre un bagno , un vano cucina , un soggiorno , due camere da letto ed un piccolo ripostiglio .

Dalla cucina si accede ad un balcone che affaccia sulla corte comune . Da una delle camere da letto si accede ad altro balcone che affaccia sulla Via pubblica .

La cantina e' costituita da un unico vano con piccola finestra .

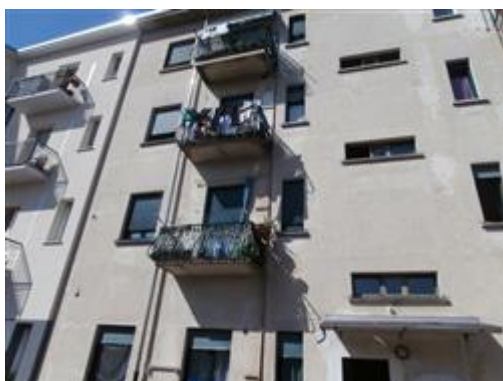
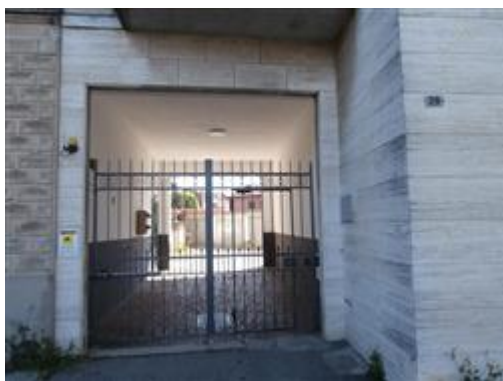
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 2, ha un'altezza interna di dell'appartamento mt. 3,20 -della cantina mt. 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 664 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, zona censuaria GA, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Via DON GIOVANNI FRIPPO n. 10, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento - Nord : Altra u.imm. e vano scala comune ; Est : affaccio su corte comune ; Sud : altra unita' immobiliare ; Ovest : affaccio su Via Don G. Frippo - della cantina - Nord : altra u.imm. ; Est : corridoio comune ; Sud : altra u.imm. ; Ovest : Via Don G. Frippo

Nell'indirizzo catastale e' erroneamente indicato il civico 10 anzi che il civico 29 .

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8 km.	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1,5 km.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 km.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare ha impianto di riscaldamento autonomo con propria caldaia murale alimentata a gas con diffusori a termosifone .

L'impianto elettrico e' sottotraccia .

I pavimenti sono in ceramica monocottura .

Le porte interne sono in legno .

I serramenti sono in legno con oscuranti a tapparella in pvc .

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : carraio-pedonale realizzato in ferro con apertura automatica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte a battente ed a libro nel bagno realizzati in legno tamburato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in ceramica monocottura	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : porta di ingresso alla u.imm. di tipo blindato realizzato in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : condominiale con rivestimento in ceramica nell'atrio di ingresso e pianerottoli ai piani - marmo tipo botticino per alzate e pedate della scala	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

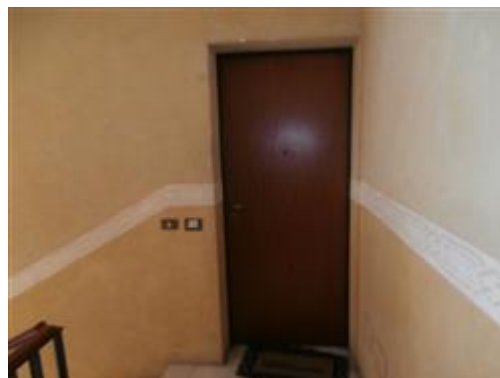
Degli Impianti:

citofonico:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

termico: sottotraccia con alimentazione in gas i
diffusori sono in termosifoni

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

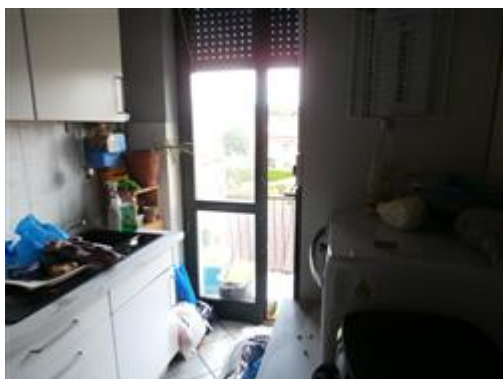
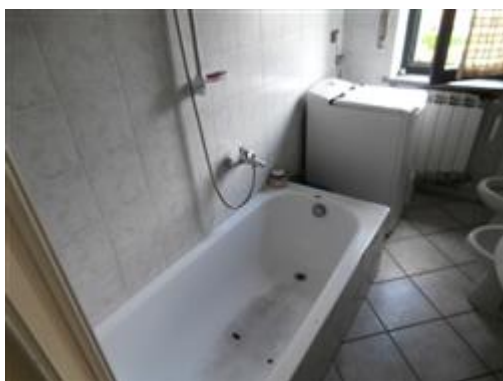


CONSISTENZA:

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	76,00	x	100 %	=	76,00
Balconi	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	81,00				77,25



ACCESSORI:

cantina, composto da un vano.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano di cantina	12,00	x	30 %	=	3,60
Totale:	12,00				3,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/05/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 339/2019

Descrizione: appartamento in condominio, piano primo, circa mq 80 (tre locali, cucina, bagno, ingresso-disimpegno) con cantina, 1

Indirizzo: Via Mottarone , 12 Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 66.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 76.921,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 62.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 13.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/03/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 90/2021

Descrizione: Appartamento ad uso civile abitazione, 1

Indirizzo: Via Don Giovanni Frippo 29 21013 Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 54.045,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 50.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 19.00 m

Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appartamento sviluppa una superficie di mq. 76,00 .

I balconi sviluppano una superficie di mq. 5,00 .

La cantina sviluppa una superficie di mq. 12,00 .

Da cio' si e' determinata la superficie equivalente pari a : mq. (76,00 x 1,00 + 5,00 x 0,25 + 12,00 x 0,30) = mq.e. 80,85 .

Utilizzando il valore di €. 900,00/mq.e. si e' determinato il valore di stima di €. 72.765,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,25	x	900,00	=	69.525,00
Valore superficie accessori:	3,60	x	900,00	=	3.240,00
					72.765,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 72.765,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 72.765,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima applicato fa riferimento ai valori utilizzati dagli operatori del settore per immobili aventi caratteristiche simili a quello di nostro interesse, posti nel Comune di Gallarate, in zona semiperiferica; questi valori fanno riferimento all'attuale andamento del mercato e, per una corretta stima del bene, sono stati ricalibrati sulle reali condizioni dell'unità immobiliare di interesse.

Strumento di certo riferimento che contempera il criterio anzidetto con le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima è la "Rilevazione dei prezzi degli immobili" in Provincia di Varese, edito dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese, approvata dalla Commissione rilevazione prezzi in data 13/11/2025 che individua, per il Comune di Gallarate, quartiere Cascinetta, per unità immobiliari "abitabili in buono stato" un minimo di €. 1.100/mq. ed un massimo di €. 1.300/mq. e per unità immobiliari "da ristrutturare" un minimo di €. 550/mq. ed un massimo di €. 700/mq.

Considerato che l'unità immobiliare ha beneficiato di qualche intervento manutentivo in tempi relativamente recenti ma necessiterebbe comunque di ulteriori interventi manutentivi e che le parti condominiali sono in condizioni generali decorose, si ritiene corretto utilizzare ai fini della stima un valore intermedio tra il massimo indicato per gli immobili da ristrutturare ed il minimo indicato per gli immobili abitabili in buono stato, determinandosi pertanto un valore di riferimento pari a: €. $(700,00 + 1.100,00) / 2 = € 900,00/mq.$

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di GALLARATE, agenzie: GALLARATE, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare - Camera di Commercio di Varese

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	77,25	3,60	72.765,00	72.765,00
				72.765,00 €	72.765,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota di proprietà non risulta divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**5.670,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**67.095,00**

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: €.**67.095,00**

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: €.**67.095,00**

data 09/06/2026

il tecnico incaricato
Roberto Carabelli