TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

PROCEDURE CONCORSUALI

87/2024

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Marcello

CUSTODE:

Rag. Scalise Salvatore

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Marina Bianchi

CF:BNCMRN79E59B300R
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Viale Montello n. 4
telefono: 3478786349
email: geom.bianchimarina@libero.it
PEC: marina.bianchi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 87/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **capannone artigianale** a BUSTO ARSIZIO Via Ca Bianca 34/bis, della superficie commerciale di **995,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (
)

Capannone artiginale/commerciale edificato alla fine degli anni sessanta, costituito da: una porzione uso deposito/magazzino a PT; tramite un portico esterno si accede ad una seconda porzione di capannone composta da un'ampia area uso esposizione/pluriuso; reception; spogliatoi e wc; dalla scala esterna che collega la porzione insistente sul mappale 21829 con il mappale 21828, si accede al corpo uffici composto: PT due uffici, un doppio wc e la reception; al P1 sono presenti 4 uffici e un WC; al PS1 un ampio locale uso magazzino con h. interna pari m. 2.15 e il locale caldaia. Le strutture dei capannoni sono costituite da tradizionale ossatura in pilastri e travi prefabbricate con tamponatere in muratura; copertura a una falda inclinata in prefebbricato per i capannoni a tetto in tegole per il corpo uffici; serramenti in alluminio con tapparelle in pvc. Il deposito presenta una pavimentazione in batutto di cemento, mentre negli uffici sono presenti pavimentazioni prevalentemente in ceramica; bagni con rivestimenti e pavimenti in ceramica; pavimentazione del locale uso esposizione in parquet incollato
L'altezza media del capannone è pari a m. 3.75; di m. 3,00 per gli uffici.
Impianto elettrico del tipo industriale; l'impianto di riscaldamento è suddiviso per i vari ambienti: la parte ad esposizione/pluriuso uno per il riscaldamento utilizza dei radiatori ad aria calda e condizionatori per il raffrescamento; gli uffici sono riscaldati con caloriferi in alluminio;
L'intero complesso è delimitato da una recinzione con muretto in cls e sovrastamente ringhiera in ferro; accesso pedonale e carraio dalla via Ca Bianca; ampio cortile per parcheggio e spazi di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1.Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 21829 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/8, rendita 3.033,00 Euro, indirizzo catastale: Via Ca Bianca n. 34, piano: T, intestato a

  Coerenze: Da nord in senso orario proprietà di terzi ai mappali 21827, 25778; a est mappale 21828 sub. 5; a sud cortile comune al mappale 21828; a ovest mappale 21828 sub. 2
- foglio 18 particella 21829 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/8, rendita 2.262,00 Euro, indirizzo catastale: Via Ca Bianca 34, piano: T, intestato a

  Coerenze: Da nord in senso orario proprietà di terzi al mappale 21827; est mappale 21829 sub. 1 e cortile comune al mappale 21828; a sud proprietà di terzi al mappale 9165; a ovest mappale 21826
- foglio 18 particella 21828 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 4, consistenza 111 mq, rendita 240,77 Euro, indirizzo catastale: Via Ca Bianca n. 34/bis, piano: S1, intestato a

- foglio 18 particella 21828 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/10,

classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 2.494,49 Euro, indirizzo catastale: Via Ca Bianca n. 34/bis, piano: T-1, intestato a

Coerenze: Da nord in senso orario proprietà di terzi al mappale 25776; a est via Ca Bianca; a sud cortile comune mappale 21828 sub. 4; a ovest mappale 21828 sub. 1.

- foglio 18 particella 21828 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/1, consistenza 815 mq, indirizzo catastale: Via Ca Bianca n. 34, piano: T, intestato a

Coerenze: da nord in senso orario tutti i sub. al mappale 21828

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**995,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 508.120,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 508.120,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 508.120,00**
Data di conclusione della relazione:	**03/11/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 28/08/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 87/24 di repertorio, trascritta il 28/03/2025 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 41867 rp. 29047, a favore di Massa dei creditori LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE .
e dei soci , contro LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE .
dei soci , derivante da APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:

In precedenza la proprietà è stata oggetto dei seguenti atti notarili:

DECRETO DI TRASFERIMENTO procedura fallimentare n. 182/79 cron. 57086 del 08.09.1982, trascritto alla conservatoria dei RR.II di Milano 2 il 11.09.1982 rg. 49908 rp. 40247, la proprietà veniva trasferita dal sig. Calabrese Arturo a Porello Alessandro srl.;

MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE atto a rogito notaio Rinaldi in Cusano Milanino rep. 8318/1466 del 20.06.1996 registrato a Desio il 09.01.1997, trascritto alla COnservatoria dei RR.II di Milano 2 il 16.11.2004 rp. 69439, la proprietà veniva trasferita da Porello Alessandro srl. a QUADRIA ENGINEERING S.R.L;

MODIFICA DENOMINAZIONE, CESSIONE DI QUOTE atto a rogito notaio Benetti in Genova rep. 22402/10350 del 22.06.2002 registrato a Genova il 12.07.2002, la proprietà veniva trasferita a PRINTER IMMOBILIARE S.R.L

MODIFICA DENOMINAZIONE, CESSIONE DI QUOTE atto a rogito notaio Benetti in Genova rep. 22517/10426 del 04.10.2002 registrato a Genova il 21.10.2002, la proprietà veniva trasferita a PRINTER IMMOBILIARE S.R.L

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di
1/1, in forza di Atto di fusione (dal 15/03/2016), con atto stipulato il 15/03/2016 a firma di Notaio Novara ai nn. rep. 65877/30647 di repertorio, trascritto il 29/03/2016 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 33439 rp. 21269

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 297/68**, intestata a Calabrese Arturo, per lavori di Nuova costruzione casa d'abitazione e magazzino, presentata il 04/07/1968, rilasciata il 12/08/1967, agibilità **non ancora rilasciata**.
Sopralluogo per rilascio agibilità eseguito in data 16.12.1969; agibilità non rilasciata per assenza del certificato di collaudo dei cementi armati

Concessione Edilizia **N. 685/1998**, intestata a QUADRIA ENGINEERING S.R.L., per lavori di Ampliamento fabbricato, presentata il 13/11/1998, rilasciata il 22/04/1999

Progetto Edilizio **N. 197/2003**, intestata a PRINTER IMMOBILIARE S.R.L., per lavori di Ristrutturazione edilizia , presentata il 15/10/2003, rilasciata il 30/06/2004, agibilità del 04/11/2005

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

NB. Dalle informazioni fornite dalla proprietà, l'intera copertura dei fabbricati risulta essere in Eternit come anche indicato nell'ordinanza dirigenzile n. 104 del 23.04.2019 il cui provvedimento conclusivo è stato notificato in data 18.06.2019. I costi di smaltimento, fonitura e posa di nuova copertura in pannello sandwich coibentato compresa lattoneria e pratiche ASL si indica in circa € 15.000,00 per il corpo uffici e circa € 40.000,00 per il capannone. I costi sono puramenti indicativi in quanto andrà redatto un preventivo da azienda specializzata inoltre dipenderà anche dalla tipologia di pannello che si andrà a installare.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un' apertura nel locale magazzino/deposito merci a confine con il mappale 21826 per l'accesso alle due proprietà immobiliari (sub. 2); realizzazione di pareti interne al piano interrato (sub. 3); realizzazione di una porta nel corpo uffici locale reception che accede direttamente al vano scala (sub. 4); modifica apertura accesso wc (sub. 1)
.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria, oblazione e diritti al comune : €.1.100,00
- Oneri professionali: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: smaltimento eterni)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- smaltimento eternit e rifacimento copertura : €.55.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un' apertura nel locale magazzino/deposito merci a confine con il mappale 21826 per l'accesso alle due proprietà immobiliari (sub. 2); realizzazione di pareti interne al piano interrato (sub. 3); realizzazione di una porta nel corpo uffici locale reception che accede direttamente al vano scala (sub. 4); modifica apertura accesso wc (sub. 1)
.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali presentazione planimetria sub. 1, 2, 3, 4: €.280,00
- Oneri professionali: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT vigente)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA CA BIANCA 34/BIS

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a BUSTO ARSIZIO Via Ca Bianca 34/bis, della superficie commerciale di **995,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (
)

Capannone artiginale/commerciale edificato alla fine degli anni sessanta, costituito da: una porzione uso deposito/magazzino a PT; tramite un portico esterno si accede ad una seconda porzione di capannone composta da un'ampia area uso esposizione/pluriuso; reception; spogliatoi e wc; dalla scala esterna che collega la porzione insistente sul mappale 21829 con il mappale 21828, si accede al corpo uffici composto: PT due uffici, un doppio wc e la reception; al P1 sono presenti 4 uffici e un WC; al PS1 un ampio locale uso magazzino con h. interna pari m. 2.15 e il locale caldaia. Le strutture dei capannoni sono costituite da tradizionale ossatura in pilastri e travi prefabbricate con tamponatere in muratura; copertura a una falda inclinata in prefebbricato per i capannoni a tetto in tegole per il corpo uffici; serramenti in alluminio con tapparelle in pvc. Il deposito presenta una pavimentazione in batutto di cemento, mentre negli uffici sono presenti pavimentazioni prevalentemente in ceramica; bagni con rivestimenti e pavimenti in ceramica; pavimentazione del locale uso esposizione in parquet incollato

L'altezza media del capannone è pari a m. 3.75; di m. 3,00 per gli uffici.
Impianto elettrico del tipo industriale; l'impianto di riscaldamento è suddiviso per i vari ambienti: la parte ad esposizione/pluriuso uno per il riscaldamento utilizza dei radiatori ad aria calda e condizionatori per il raffrescamento; gli uffici sono riscaldati con caloriferi in alluminio;
L'intero complesso è delimitato da una recinzione con muretto in cls e sovrastamente ringhiera in ferro; accesso pedonale e carraio dalla via Ca Bianca; ampio cortile per parcheggio e spazi di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1.Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 21829 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/8, rendita 3.033,00 Euro, indirizzo catastale: Via Ca Bianca n. 34, piano: T, intestato a

  Coerenze: Da nord in senso orario proprietà di terzi ai mappali 21827, 25778; a est mappale 21828 sub. 5; a sud cortile comune al mappale 21828; a ovest mappale 21828 sub. 2
- foglio 18 particella 21829 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/8, rendita 2.262,00 Euro, indirizzo catastale: Via Ca Bianca 34, piano: T, intestato a

  Coerenze: Da nord in senso orario proprietà di terzi al mappale 21827; est mappale 21829 sub. 1 e cortile comune al mappale 21828; a sud proprietà di terzi al mappale 9165; a ovest mappale 21826
- foglio 18 particella 21828 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 4, consistenza 111 mq, rendita 240,77 Euro, indirizzo catastale: Via Ca Bianca n. 34/bis, piano: S1, intestato a

- foglio 18 particella 21828 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/10, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 2.494,49 Euro, indirizzo catastale: Via Ca Bianca n. 34/bis, piano: T-1, intestato a

  Coerenze: Da nord in senso orario proprietà di terzi al mappale 25776; a est via Ca Bianca; a sud cortile comune mappale 21828 sub. 4; a ovest mappale 21828 sub. 1.
- foglio 18 particella 21828 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria F/1, consistenza 815 mq, indirizzo catastale: Via Ca Bianca n. 34, piano: T, intestato a
  C.

  Coerenze: da nord in senso orario tutti i sub. al mappale 21828

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Castellanza.). Il traffico nella zona è *locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.*



COLLEGAMENTI

aeroporto
autostrada
ferrovia

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carraio e pedonale realizzato in in ferro con apertura elettrica
infissi esterni: finestre e portoncini d'ingresso realizzati in alluminio
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino/Deposito	405,00	x	100 %	=	405,00
Locale pluriuso/esposizione /receptio/wc	240,00	x	100 %	=	240,00
Uffici PT e P1	280,00	x	100 %	=	280,00
Deposito PS1	140,00	x	50 %	=	70,00

Totale:	**1.065,00**	**995,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/05/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 413/2008

Descrizione: Opificio industriale composto da: - capannoni industriali, costruiti in tempi diversi, composti da due ampi capannoni con reparto carpenteria e verniciatura e servizi igienici a disposizione per i dipendenti con docce e lavatoi, spogliatoi e sala mensa oltre a locali non in uso e a area adibita a magazzino - uffici al primo piano comprendenti una sala disegnatori, un ufficio amministrativo, uffici direzionali, sala reception, sala d'attesa e una sala riunioni con sala archivio al secondo piano - abitazione del custode con ingresso indipendente al piano terra - struttura esterna adibita a cabina elettrica di trasformazione ad uso privato - area libera di circa mq. 1500 per spazi manovra e carico scarico mezzi pesanti con area verde e 3 differenti tettoie con struttura portante in acciaio adibite a stoccaggio materiali, 1

Indirizzo: Via SEMPIONE, 166 Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 661.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.448.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 620.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 398.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/02/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 23/2012

Descrizione: CAPANNONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE della superficie commerciale terreno, con annessi depositi, ripostiglio e servizi igienici stesso, di mq 531,70, disposto al piano e tettoia adiacente al fabbricato nonchÃ© CASA DI ABITAZIONE della superficie commerciale di mq 199,41, disposta su piano terreno e primo, composta al piano terra da due camere, cucina e servizio, con scala di collegamento al piano primo ove si trovano due camere con un ripostiglio all'ammezzato e un balcone, 1

Indirizzo: Via Castellanza, 5721052 Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 201.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 160.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 548.00 m

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatrice, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato manutentivo, dotazione impianti.....). Premesso quanto sopra, ultimate le analisi dei documenti, compiuti i rilievi durante il sopralluogo, espletate le necessarie verifiche, conglobando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, la sottoscritta è dell'avviso che nel caso specifico si possa assegnare all'unità immobiliare i seguenti valori determinati sulla base dei prezzi degli immobili rilevati dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dalle precedenti aste immobiliari.
Deposito mq. 405 * €/mq 300,00 = **€ 121.500,00**
Locale pluriuso; receptio;spogliatoi mq. 240 * € /mq 400,00 = **€ 96.000,00**
Uffici mq. 280 * €/mq 1.200,00 = **€ 336.000,00**
Area di manovra e cortile mq. 815 * €/mq 20,00 = **€ 16.300,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**570.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 570.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 570.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Arsizio

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	capannone artigianale	995,00	0,00	570.000,00	570.000,00
				570.000,00 €	**570.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 61.880,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 508.120,00**

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: **€. 508.120,00**

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: **€. 508.120,00**

data 03/11/2026

il tecnico incaricato
Geom. Marina Bianchi