



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

GIVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/03/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giovanni Frasso

CF:FRSGNN54B01B300D

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MAGENTA 49/b

telefono: 0331622862

fax: 0331622862

email: giovanni.frasso@libero.it

PEC: giovanni.frasso@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
100/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SARONNO via roma 68, della superficie commerciale di **328,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Edificio di pregio con tipologia a villa inserito in giardino privato.

Affaccio e cancello pedonale su Via Roma; Ingresso carraio su via laterale tramite diritto di passo acquisito

La villa si caratterizza per l'eleganza architettonica tipica dello stile liberty locale.

Dal giardino si accede su portico rialzato che costituisce l'ingresso esterno.

La villa è sprovvista di Box.

Dalla lettura dell'atto di acquisto si apprende che nella sezione Patti Speciali (949) la parte acquirente dichiara

DI "ESSERE A CONOSCENZA DELLA SERVITÙ ATTIVA SULLA STADA DI ACCESSO ALL'ALTRA PROPRIETÀ DELLA PARTE VENDITRICE, POSTA SUL RETRO DELL'IMMOBILE QUI COMPRAVENDUTO, SITO IN COMUNE DI SARONNO, CON ACCESSO DA VIA ROMA 70, AFFINCHÈ POSSA ESSERE ESERCITATO, DA PARTE DELLA SOCIETÀ ACQUIRENTE, IL DIRITTO DI PASSO PEDONALE E CARRAIO. DETTA SERVITÙ DA CONCEDERE SU TUTTA LA LUNGHEZZA DELLA STRADA DI PROPRIETÀ DELLA PARTE VENDITRICE AVRÀ UNA LUNGHEZZA DI METRI 35,52 E CESSERÀ AL TERMINE DELLA RETE DI RECINZIONE SUL LATO NORD DELL'IMMOBILE QUI COMPRAVENDUTO

ALTRI PATTI, INERENTI LA GESTIONE DELLE APERTURE DELLA PAVIMENTAZIONE E DELLA GESTIONE DELLA VIA CON DIRITTO DI PASSO CARRAIO E PEDONALE, SONO CONTENUTI NELL'ATTO ALLEGATO ALLA PRESENTE PERIZIA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 S, Rialzato, Primo e sottotetto non abit., scala Interna .Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 249 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria A/7, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita 981,27 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 68, piano: S1/ Terra rialzato/ Primo, intestato a _____, derivante da variazione del 13/02/1986 in atti dal 03/11/1999 Fraz. L. 154/88 per mapp. 249 (PF 1998) (n° 76/1986)
Coerenze: nord: Terreno di proprietà e mapp 248; Est: strada ente urbano e mapp 250; Sud Via Roma: Ovest mapp. 245

Il bene pignorato corrisponde al bene insistente su mappale 249 SA Foglio 12 Ct A7 Classe 1 (Villa singola) Su intervento del CTU la sovrapposizione di schede che si rilevava nell'ispezione catastale è stata risolta tramite apposita istanza. Ad oggi dal giorno 19/02/2026 la planimetria riferita al mappale 249 è regolarmente scaricabile da SISTER

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1926 ristrutturato nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	328,26 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 484.390,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 484.390,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 484.390,00
Data di conclusione della relazione:	05/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di affitto tipo non spec, stipulato il 22/11/2006, con scadenza il 31/12/2026, registrato il 22/11/2006 a Busto Arsizio ai nn. 576 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 38.734,00.

LA SEGUENTE PERIZIE AGGIORNA E SOSTITUISCE LA PRECEDENTE COME CONCORDATO CON IL G.E. E IL DELEGATO ALLA VENDITA IL 04/03/2026

Il figlio dell'esecutato, in qualità di titolare della società che occupa l'immobile, ha permesso al CTU e al rappresentante givg di effettuare

tutte le operazioni previste dall'ispezione peritale.

Successivamente non è stato in grado di fornire la documentazione richiesta , in particolare copia del contratto di affitto.

Il CTU ha Comunque provveduto, come di sua competenza a richiedere copia del contratto al competente ufficio del registro registrando quanto segue:.

Vengono reperiti un **contratto risalente al 1992** ed un **comodato D'uso non oneroso** del 20 Marzo 2013 tra

.A seguito di varie comunicazioni telefoniche e ricerche della documentazione richiesta L'Ufficio e il registro omunica che non risultano depositati testi di contratti ma che esiste un **contratto risalente al 2006** tuttora in essere e rilascia al CTU una dichiarazione relativa agli estremi dello stesso

Il CTU assume questa dichiarazione quale unica fonte di informazione relativa al contratto di locazione insistente sul bene pignorato.

Dai dati emerge la non opponibilità del contratto e la sua congruità

Il Contratto risulta stipulato tra _____ qualità di locatore e la società _____

in qualità di conduttore.

L'edificio risulta adibito a studio professionale che occupa il piano rialzato ed il primo piano.

L'attività consiste in uno studio di progettazione con aree di produzione tecnica , arre di rappresentanza e uffici direzionali

TUTTA LA DOCUMENTAZIONE RISULTA ALLEGATA ALLA PERIZIA COL N° 3

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A nome dei soggetti ispezionati risultano gravami ultraventennali cancellati o scaduti e non rinnovati , che non sono stati esaminati

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**, stipulata il 15/12/2021 a firma di Trib. Como ai nn. 1230 di repertorio, iscritta il 25/02/2022 a MI 2 ai nn. 4477/23870, a favore di _____ contro _____, derivante da Sentenza di condanna del Tribunale di Como 15 Dicembre 2021 numero rep. 1230.

Importo ipoteca: 362.000.00.

Importo capitale: 302.324,65

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 26/03/2025 a firma di TRIB. BUSTO ARSIZIO ai nn. 1416 di repertorio, trascritta il 22/04/2025 ai nn. 38398/55679, a favore di _____ contro _____ 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:

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/06/1990), con atto stipulato il 06/06/1990 a firma di Not. Chiambretti ai nn. 110435/12 di repertorio, trascritto il 26/06/1990 a Milano 2 ai nn. 37819/52468

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **68/1926** e successive varianti, intestata a _____ presentata il 26/04/1926 con il n. 68/1926 di protocollo, agibilità del 24/11/1927 con il n. 4203 di protocollo. Progetto relativo all'edificazione dell'edifexcio

Autorizzazione edilizia N. **241/1989** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di manutenzione straordinaria richiesta per costruzione box, rilasciata il 14/09/1989 con il n. prot 2077 di protocollo.

Il box non è stato realizzato e sul mapp 249 non esiste costruzione accessoria esterna all'abitazione

Variante N. **variante a 241/89** e successive varianti, intestata a _____ per lavori di Sistemazione ingresso pedonale e nuovo ingresso carraio su strada privata, presentata il 12/06/1990 con il n. prot 1343 di protocollo.

Le opere sono state in parte realizzate

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Scheda d'ambito n° 3

NTA art 4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il bene è stato stimato in considerazione della sua destinazione d'uso originale ovvero A7 così come riportato ad oggi nelle visure catastali

L'utilizzo verificato dal CTU è quello di ufficio di progettazione e richiederà una comunicazione agli uffici competenti in caso di cambio di destinazione d'uso

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Interventi su distribuzioni interne. Costruzione gazebo esterno, Apertura finestre in facciata (normativa di riferimento: art 36)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica in sanatoria opere interne Sanzioni e costi allestimento pratica : €2.500,00
- Pratica inerente sanatoria del gazebo esterno privo di titolo: Costo costruzione oneri raddoppiati allestimento pratica: €4.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Le cifre relative ai costi di sanatoria sono da considerarsi indicative e sono passibili di variazione anche in funzione delle necessarie valutazioni dei competenti uffici comunali

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aggiornamento schede catastali a seguito della richiesta in sanatoria per le opere eseguite

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione docfa aggiornato

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamenti Docfa a seguito di sanatoria per opere interne e gazebo esterno 2: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SARONNO VIA ROMA 68

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SARONNO via roma 68, della superficie commerciale di **328,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Edificio di pregio con tipologia a villa inserito in giardino privato.

Affaccio e cancello pedonale su Via Roma; Ingresso carraio su via laterale tramite diritto di passo acquisito

La villa si caratterizza per l'eleganza architettonica tipica dello stile liberty locale.

Dal giardino si accede su portico rialzato che costituisce l'ingresso esterno.

La villa è sprovvista di Box.

Dalla lettura dell'atto di acquisto si apprende che nella sezione Patti Speciali (949) la parte acquirente dichiara

DI "ESSERE A CONOSCENZA DELLA SERVITÙ ATTIVA SULLA STRADA DI ACCESSO ALL'ALTRA PROPRIETÀ DELLA PARTE VENDITRICE, POSTA SUL RETRO DELL'IMMOBILE QUI COMPRAVENDUTO, SITO IN COMUNE DI SARONNO, CON ACCESSO DA VIA ROMA 70, AFFINCHÈ POSSA ESSERE ESERCITATO, DA PARTE DELLA SOCIETÀ ACQUIRENTE, IL DIRITTO DI PASSO PEDONALE E CARRAIO. DETTA SERVITÙ DA CONCEDERE SU TUTTA LA LUNGHEZZA DELLA STRADA DI PROPRIETÀ DELLA PARTE VENDITRICE AVRÀ UNA LUNGHEZZA DI METRI 35,52 E CESSERÀ AL TERMINE DELLA RETE DI RECINZIONE SUL LATO NORD DELL'IMMOBILE QUI COMPRAVENDUTO

ALTRI PATTI, INERENTI LA GESTIONE DELLE APERTURE DELLA PAVIMENTAZIONE E DELLA GESTIONE DELLA VIA CON DIRITTO DI PASSO CARRAIO E PEDONALE, SONO CONTENUTI NELL'ATTO ALLEGATO ALLA PRESENTE PERIZIA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 S, Rialzato, Primo e sottotetto non abit., scala Interna .Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 249 (catasto fabbricati), sezione urbana sa, categoria A/7, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita 981,27 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 68, piano: S1/ Terra rialzato/ Primo, intestato a XXXXXXXXXX derivante da variazione del 13/02/1986 in atti dal 03/11/1999 Fraz. L. 154/88 per mapp. 249 (PF 1998) (n° 76/1986)
Coerenze: nord: Terreno di proprietà e mapp 248; Est: strada ente urbano e mapp 250; Sud Via Roma: Ovest mapp. 245
Il bene pignorato corrisponde al bene insistente su mappale 249 SA Foglio 12 Ct A7 Classe 1 (Villa singola) Su intervento del CTU la sovrapposizione di schede che si rilevava nell'ispezione catastale è stata risolta tramite apposita istanza. Ad oggi dal giorno 19/02/2026 la planimetria riferita al mappale 249 è regolarmente scaricabile da SISTER

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1926 ristrutturato nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 2 km
ferrovia distante 1 km
autostrada distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



luminosità:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al Piano rialzato:

Ampio ingresso con soffitto affrescato; atrio con scala di accesso al piano superiore.; ampio salone oggi adibito ad ufficio; locale di ampia metratura oggi adibito ad ufficio; antibagno e Bagno. Dall'atrio scala e possibile accedere al retro dell'edificio che si affaccia su giardino interno privato

Al Piano primo

Sbarco della scala di collegamento verticale che costituisce anticamera di smistamento; Quattro locali di ampia metratura : un Bagno in corrispondenza di quello al piano sottostante; una terrazza corrispondente al portico di ingresso sottostante.

Piano Sottotetto

La scala prosegue permette l'accesso al sottotetto che al momento non è utilizzato ma risulta in buono stato di conservazione e salubrità

Piano interrato

Dal piano rialzato è possibile raggiungere il piano seminterrato costituito da

Un locale allo sbarco della scala; Due locali laterali leggermente diversificati nelle dimensioni:

Nel sottoscala è stato ricavato uno spazio adibito a centrale termica che ospita l'impianto di climatizzazione estiva/invernale e la caldaia per il riscaldamento tradizionale

Lo stato di conservazione dei luoghi risulta ottimo senza tracce di obsolescenza .

Nel complesso la villa mantiene le proprie caratteristiche tipologiche ad eccezione di alcune varianti più avanti dettagliatamente descritte.

Lo spazio pertinenziale esclusivo è in parte trattato a verde ornamentale con prato e piantumazione di medio fusto ed in parte adibito a cortile privato sufficientemente capiente per ospitare due o tre auto. Parte della superficie del cortile risulta occupata da una ampia scalinata e di una veranda in ferro e vetro a protezione dell'ingresso di servizio sul cortile. Il CTU ha verificato con l'ufficio tecnico comunale di Saronno che tale manufatto necessita di pratica di regolarizzazione

In funzione dell'attuale utilizzo del bene si è verificato che lo stato degli impianti elettrico e di riscaldamento risulta in ottime condizioni e gli stessi vengono regolarmente utilizzati dagli utilizzatori dello stabile.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: Ingresso pedonale su via Roma realizzato



in Ferro Fattura progettuale con apertura battente

infissi esterni: Tapparelle a scorrere con telaio



apribile in esterno realizzati in plastica rinforzata

infissi interni: Porte a doppio battente con



specchiature intere chiuse realizzati in legno massello verniciato

pareti esterne: costruite in Intonaco tinteggiato ; cemento decorativo in rilievo con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in tinteggiatura e decorazioni cementizie sulle forometrie

pavimentazione esterna: realizzata in beola squadrata e rizzata in sassi decorativi

pavimentazione interna: realizzata in Marmo bianco venato, Parquet, ceramiche monocottura

scale: centrale con rivestimento in Lapideo granigliato

plafoni: realizzati in Intonaco civile bianco; locale ingresso totalmente affrescato

infissi interni: serramenti a doppio battente con termocamera realizzati in PVC rinforzato bianco

rivestimento interno: posto in pareti verticali; bagni realizzato in intonaco fine imbiancato; ceramiche bianche 20X20

Degli Impianti:

termico: Climatizzatore centrale con alimentazione in gas i diffusori sono in canalizzazioni a soffitto e termosifoni verticali a muro

fognatura: edilizia abitativa la reti di smaltimento è realizzata in urbana con recapito in rtete comunale conformità: non reperita

elettrico: edilizia abitativa , la tensione è di 220V conformità: non reperito. Attualmente l'impianto è predisposto in funzione dell'attività lavorativa che si svolge nell'edificio ovvero studi di progettazione e uffici direzionali e sale di riunione

telefonico: edilizia residenziale ; il centralino è presenti più linee. Impianto conformato all'utilizzo di stdio professionale

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
piano rialzato	122,00	x	100 %	=	122,00
Piano Primo	122,00	x	100 %	=	122,00
Seminterrato	88,00	x	50 %	=	44,00
Loggia aperta ingresso	18,00	x	30 %	=	5,40

Terrazza al piano primo	18,00	x	30 %	=	5,40
Giardino di pertinenza fino al 10%	281,00	x	10 %	=	28,10
giardino di pertinenza al 2%	68,00	x	2 %	=	1,36
Totale:	717,00				328,26

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato del bene peritato viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche e economiche dell'immobile. Si sono considerati gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile rispetto al contesto territoriale e ambientale. Le caratteristiche immobiliari vengono classificate in: caratteristiche di localizzazione (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.);

La valutazione è stata fatta considerando le superfici del bene rilevate in loco e confrontate con la documentazione presente in atti e reperita

I muri perimetrali sono stati interamente inclusi nella misurazione mentre i confinanti sono stati considerati al 50%.

In riferimento alla zona urbana e allo stato di manutenzione del bene si è giunti ad una cifra media di valore al mq che moltiplicata per le superfici commerciali in relazione ai coefficienti funzionali ha permesso di calcolare il valore di stima ricercato

Si sono poi applicate a questa cifra eventuali decurtazioni percentuali connesse alla procedura. I prezzi medi sono stati confrontati con i bollettini provinciali e bollettino OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 328,26 x 1.500,00 = **492.390,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 492.390,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 492.390,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata fatta considerando le superfici del bene rilevate in loco e confrontate con la documentazione presente in atti e reperita

I muri perimetrali sono stati interamente inclusi nella misurazione mentre i confinanti sono stati considerati al 50%.

In riferimento alla zona urbana e allo stato di manutenzione del bene si è giunti ad una cifra media di valore al mq che moltiplicata per le superfici commerciali in relazione ai coefficienti funzionali ha permesso di calcolare il valore di stima ricercato

. Si sono poi applicate a questa cifra eventuali decurtazioni percentuali connesse alla procedura. I prezzi medi sono stati confrontati con i bollettini provinciali e bollettino OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di varese, ufficio del registro di va, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Saronno, agenzie: Saronno e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare Prezzi medi di vendita di immobili con simile situazione posizionale e conservativa, ed inoltre: Bollettini OMI

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	villa singola	328,26	0,00	492.390,00	492.390,00
				492.390,00 €	492.390,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 484.390,00**

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: **€. 484.390,00**

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: **€. 484.390,00**

data 05/03/2026

il tecnico incaricato
Giovanni Frasso