



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

344 2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. _ Istituto di Vendite Giudiziarie Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/10/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Davide Mazzucchelli

CF: MZZDVD68M17L319Z

con studio in SARONNO (VA) VIA VOLONTERIO 10

telefono: 0039029603372

fax: 003996739139

email: davide.mazzucchelli@email.it

PEC: davide.mazzucchelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
344/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TURBIGO Via della Libertà 44/a, della superficie commerciale di **102,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è all'interno di un condominio realizzato nella zona sud-est di Turbigo nella seconda metà degli anni 70. L'appartamento, posto a piano rialzato, è composto da tre locali più servizi (un bagno, una zona pranzo con angolo cottura in nicchia) con due balconi contrapposti lungo il lato lungo dell'abitazione ed affaccio e, complessivamente tre affacci su spazio libero. L'accesso avviene da un atrio comune che distribuisce due appartamenti per piano. Nell'atrio a piano rialzato, raggiungibile da una comoda rampa di scale, è presente l'ascensore che si distribuisce tutti i piani su tutti i piani. L'orientamento del condominio è lungo l'asse est-ovest e, quindi, esistono due locali con affaccio a nord e due locali con affaccio a sud mentre il bagno ha affaccio lungo il lato corto che in questo caso è ovest. Il balcone a nord affaccia direttamente sul corsello dei box che non è coperto e quindi ben visibile da questo.

Un box singolo e una cantina a piano interrato completano la dotazione dell'appartamento.

Nell'accesso carraio all'immobile è presente una servitù di passo per gli immobili realizzati nel lotto retrostante nei primi anni 2000 e le spese della manutenzione del cancello sono divise tra i due condominii..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, S1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 453 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: Viale della libertà n. 44 _ Piano S1 -1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 13/12/2011 . Pubblico Ufficiale : Zinni Germano . Sede CASTANO PRIMO (MI) Repertorio n. 9258 _ COMPRAVENDITA , Nota presentata con Modello Unico n. 90004.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 23/12/2011
Coerenze: cortile comune; altro appartamento di terzi; vano scala comune; cortile comune su due lati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 453 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 36,93 Euro, indirizzo catastale: Via Libertà n. 44, piano: - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 13/12/2011 Pubblico ufficiale ZINNI GERMANO Sede CASTANO PRIMO (MI) Repertorio n. 92548 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 90004.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 23/12/2011

Coerenze: Passaggio Comune; altra autorimessa di terzi; altra unità immobiliare; muro perimetrale,

A.2 cantina, identificato con il numero 4. La Cantina, identificata con il numero 4, è posta a piano interrato nell'angolo ad ovest del corpo con una piccola finestra posta nel lato corto a sud. Lo Spazio è raggiungibile da un corridoio rettilineo percorribile dal disimpegno comune dove c'è anche lo sbarco dell'ascensore. Le finiture edilizie, rilevate in buono stato, sono in piastrelline in grès rosso da cm.7.50 x 15.00 per il pavimento ed un intonaco di cemento/ calce sulle pareti. La cantina è sprovvista di subalterno catastale ma i confini sono: corridoio comune; altra unità immobiliare; muro perimetrale su due lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,07 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,30 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.627,10
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.627,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.627,10
Data di conclusione della relazione:	23/10/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO ***.

Il sig. [REDACTED] occupa l'appartamento in base ad un CONTRATTO DI COMODATO registrato il 03/06/2022 serie 3 n. 1646 che si allega alla Perizia. Durante il sopralluogo il Sig. [REDACTED] coadiuvato dai figli che riuscivano a rapportarsi con i tecnici presenti in lingua italiana, è stato collaborativo durante tutte le operazioni peritali.

Il sopralluogo è stato fatto il 4/02/2026, per il fatto che:

- Il mio incarico è stato trasmesso il 22/12/2025, cosa che ha rallentato la programmazione del sopralluogo con i tecnici della GIVG e il rapporto con gli altri Enti a cui ho dovuto chiedere i documenti e le informazioni necessarie alla stesura della perizia;
- La residenza dell'esecutato ha richiesto un mio approfondimento circa la spedizione dell'avviso di sopralluogo;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le trascrizioni sono state desunte dalla Certificazione Notarile a firma del Notaio Niccolò Tiecco con data 10/12/2025 e successivamente verificata con visura svolta in data 13/04/2026.

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 13/12/2011 a firma di Notaio Zinni Germano ai nn. 92549/16344 di repertorio, iscritta il 21/12/2011 a Milano 2 ai nn. 146047/30939, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 199867,50.

Importo capitale: 99933,75.

Durata ipoteca: 30 anni.

Nell'atto di Mutuo, redatto dal Notaio Germano Zinni il 13/12/2011 con numero di repertorio 92549/16344, veniva citato come Debitore NON DATORE DI IPOTECA anche [REDACTED] nato il [REDACTED]

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 05/11/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6783 di repertorio, trascritta il 04/12/2025 a Milano 2 ai nn. 174398/119651, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di precetto.

Nell'atto di Mutuo, redatto dal Notaio Germano Zinni il 13/12/2011 con numero di repertorio 92549/16344, veniva citato come Debitore NON DATORE DI IPOTECA [REDACTED]

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: **€. 4.500,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 17.274,28**

Millesimi condominiali: **130,53**

Ulteriori avvertenze:

- L'immobile, denominato "Condominio Libertà" , è amministrato dal dott.Luca Marini, con sede ad Arconate in via Matteotti 12.
- L'amministratore ha comunicato allo scrivente che è in essere un contratto di riqualificazione della centrale termica con dilazione ei pagamenti in 7 anni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/12/2011), con atto stipulato il 13/12/2011 a firma di Notaio Germano Zinni ai nn. 92548/16343 di repertorio, registrato il 20/12/2011 a Agenzia delle Entrate di Magenta ai nn. 92548/16343, trascritto il 21/12/2011 a Milano 2 ai nn. 146046/90004

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/2000 fino al 21/12/2011), con atto stipulato il 19/06/2000 a firma di Notaio Giacalone Nunzia ai nn. 190828 di repertorio, trascritto il 22/07/2000 a Milano 2 ai nn. 73323/49789

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/2000 fino al 21/12/2011), con atto stipulato il 19/07/2000 a firma di Notaio Giacalone Nunzia ai nn. 190828 di repertorio, trascritto il 22/07/2000 a Milano 2 ai nn. 73323/49789

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **19/75**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di casa economica popolare, rilasciata il 27/03/1975 con il n. 1166 di protocollo, agibilità del 28/02/1977

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera N. 30 del 09/06/2022, l'immobile ricade in zona B1 _ TESSUTO URBANO CONSOLIDATO. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Indici e prescrizioni edilizie

If : 1,00 mc/mq o pari all'esistente, se superiore, nel rispetto degli indici di seguito indicati.

Rc : 0,50 mq/mq

Dv : 0,30 mq/mq

Dc : 1/2 dell'altezza dell'edificio (H), con minimo di 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante.

Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00; 7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00; 10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Durante il sopralluogo si è rilevata la mancanza della parete di separazione tra l'angolo cottura e la zona pranzo (normativa di riferimento : D.p.r. 380/2001 e s.m.i)

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche per la presentazione pratica di sanatoria: : € 1.500,00

- Sanzione per la regolarizzazione (come indicato dall'art.6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001): €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla scheda catastale è rappresentata la parete di separazione tra la zona pranzo e l'angolo cottura che nella realtà non è presente, quindi la scheda è da aggiornare. Con l'aggiornamento catastale è comunque necessario separare la scheda dell'appartamento da quella della cantina dato che all'oggi non è più possibile avere lo stesso subalterno.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento della scheda catastale successivo alla presentazione della pratica di sanatoria edilizia e conseguente divisione della scheda dell'appartamento con que: €700,00
- oneri catastale per la presentazione della dua schede: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TURBIGO VIA DELLA LIBERTÀ 44/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TURBIGO Via della Libertà 44/a, della superficie commerciale di **102,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà è all'interno di un condominio realizzato nella zona sud-est di Turbigo nella seconda metà degli anni 70. L'appartamento, posto a piano rialzato, è composto da tre locali più servizi (un bagno, una zona pranzo con angolo cottura in nicchia) con due balconi contrapposti lungo il lato lungo dell'abitazione ed affaccio e, complessivamente tre affacci su spazio libero. L'accesso avviene da un atrio comune che distribuisce due appartamenti per piano. Nell'atrio a piano rialzato, raggiungibile da una comoda rampa di scale, è presente l'ascensore che si distribuisce tutti i piani su tutti i piani. L'orientamento del condominio è lungo l'asse est-ovest e, quindi, esistono due locali con affaccio a nord e due locali con affaccio a sud mentre il bagno ha affaccio lungo il lato corto che in questo caso è ovest. Il balcone a nord affaccia direttamente sul corsello dei box che non è coperto e quindi ben visibile da questo.

Un box singolo e una cantina a piano interrato completano la dotazione dell'appartamento.

Nell'accesso carraio all'immobile è presente una servitù di passo per gli immobili realizzati nel lotto

retrostante nei primi anni 2000 e le spese della manutenzione del cancello sono divise tra i due condominii..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, S1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 453 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: Viale della libertà n. 44 _ Piano S1 -1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 13/12/2011 . Pubblico Ufficiale : Zinni Germano . Sede CASTANO PRIMO (MI) Repertorio n. 9258 _ COMPRAVENDITA , Nota presentata con Modello Unico n. 90004.1/2011 RepartoPI di MILANO 2 in atti dal 23/12/2011
Coerenze: cortile comune; altro appartamento di terzi; vano scala comune; cortile comune su due lati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

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 Busto Arsizio, Cassano Magnago, Galliate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km

autostrada distante 10 km

ferrovia distante 25 km _ Stazione Busto Arsizio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di residenziale conformità: non rilevabile

termico: centralizzato con alimentazione in gas naturale i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile. sui termosifoni sono presenti le testine termostatiche

condizionamento: venticonvettori a parete con pompa di calore con diffusori in split a parete conformità: non rilevabile. E' presente un dual con



due split posizionati negli ambienti verso il
corsello box

ascensore: conformità: non rilevabile

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in laterizio , il
rivestimento è realizzato in intonaco di
calce/cemento

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

infissi esterni: ad anta realizzati in legno con vetro
singolo

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

infissi interni: ad anta realizzati in legno
tamburato

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in gres
porcellanato

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in
plastica

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	96,67	x	100 %	=	96,67
Balcone 1	11,40	x	25 %	=	2,85
Balcone 2	10,20	x	25 %	=	2,55
Totale:	118,27				102,07

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 453 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 36,93 Euro, indirizzo catastale: Via Libertà n. 44, piano: - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 13/12/2011 Pubblico ufficiale ZINNI GERMANO Sede CASTANO PRIMO (MI) Repertorio n. 92548 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 90004.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 23/12/2011

Coerenze: Passaggio Comune; altra autorimessa di terzi; altra unità immobiliare; muro perimetrale,

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	16,50	x	60 %	=	9,90
Totale:	16,50				9,90

cantina, identificato con il numero 4. La Cantina, identificata con il numero 4, è posta a piano interrato nell'angolo ad ovest del corpo con una piccola finestra posta nel lato corto a sud. Lo Spazio è raggiungibile da un corridoio rettilineo percorribile dal disimpegno comune dove c'è anche lo

sbarco dell'ascensore. Le finiture edilizie, rilevate in buono stato, sono in piastrelline in grès rosso da cm.7.50 x 15.00 per il pavimento ed un intonaco di cemento/ calce sulle pareti. La cantina è sprovvista di subalterno catastale ma i confini sono: corridoio comune; altra unità immobiliare; muro perimetrale su due lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina a piano s-1	12,00	x	20 %	=	2,40
Totale:	12,00				2,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle Transazioni immobiliari (20/03/2026)

Domanda: Valore di Mercato di un appartamento civile a Turbigo in stato conservativo normale

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

sito web idealista _ codice annuncio 29898452 _ tre locali con due bagni. 2 piano con ascensore . realizzato nel 2005 (07/04/2026)

Valore minimo: 1.344,00

Note: Nell'annuncio esiste anche la prelazione di un box al costo di 12.000 euro

Sito web Idealista . Codice dell'annuncio 28737750 . 4 locali, 1 bagno e cucina chiusa. 3 piano con ascensore (07/04/2026)

Valore minimo: 794,00

agenzia immobiliare operante nel territorio con sede a Galliate (09/04/2026)

Domanda: valore di mercato di un immobile residenziale di caratteristiche simili a Turbigo

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: l'operatore intervistato raccontava di una buona reattività del mercato immobiliare a Turbigo

agenzia immobiliare operante nel territorio con sede a Turbigo (09/04/2026)

Domanda: Valore di Mercato di un trilocale con servizi a Turbigo in zona via Libertà 44/a

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 850,00

Note: l'intervistato comunicava che Turbigo è storicamente uno dei paesi con valori immobiliari più bassi della provincia di Milano

Bollettino F.I.M.A.A., Milano, Lodi, Monza Brianza (10/04/2026)

Domanda: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare _ (con data di costruzione superiori a 30 anni)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Valutazione è fatta in riferimento a:

- Interviste ad agenti immobiliari, professionisti del settore edilizio e indagini su siti web;
- Verifica con bollettini e banche dati di Enti specializzati;
- Verifica documentale eseguita presso gli archivi del Comune di Turbigo;

Le ricerche hanno evidenziato una serie di costanti:

- Il mercato immobiliare residenziale è, all'oggi, ancora abbastanza vitale;
- L'appartamento è inserito in un appartamento degli anni 70 e quindi, nei fatti, abbastanza datato;

Ciò premesso:

- Viste le caratteristiche dell'unità Immobiliare e il grado di manutenzione generale;
- Vista la data di costruzione dell'immobile;
- Vista la dotazione impiantistica attuale;
- Visto il posizionamento all'interno del Comune di Turbigo;

In coscienza si può affermare che:

tenuto conto dei fatti elencati, il valore parametrico da attribuire all'unità immobiliare è pari a 830,00 €/mq e quindi tra un valore medio rispetto a quelli raccolti durante l'indagine;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	102,07	x	830,00	=	84.718,10
Valore superficie accessori:	12,30	x	830,00	=	10.209,00
					94.927,10

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 94.927,10
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 94.927,10

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile in oggetto è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui trova e gli è stato attribuito il più probabile valore di mercato utilizzando il criterio sintetico comparativo. Il valore di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparata dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che poi ha tenuto conto di tutte le caratteristiche del bene in oggetto. **E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura**, le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo poichè il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Il valore commerciale attribuito deriva da una valutazione dei prezzi correnti di mercato con riferimento alla specifica fattispecie.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Varese, Ufficio Tecnico del Comune di Turbigo, Agenzie Immobiliari di Turbigo e dintorni, Osservatori del Mercato immobiliare Provincia di Varese.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Comune di Turbigo, agenzie: Turbigo e dintorni, osservatori del mercato immobiliare Provincia di Milano

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	102,07	12,30	94.927,10	94.927,10
				94.927,10 €	94.927,10 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.627,10**

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: **€. 91.627,10**

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: **€. 91.627,10**

data 23/10/2026

il tecnico incaricato
Davide Mazzucchelli