



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PENELOPE SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:
AVV. IVANA MONTANI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
ING. MASSIMO SPREAFICO

CF:SPRMSM80T01F133P
con studio in MISSAGLIA (LC) VIA DON RIGAMONTI 2
telefono: 3391206590
email: m.sprea80@libero.it
PEC: massimo.spreafico@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento localizzato a Cremeno (LC) via Campagnola 11 (frazione Maggio) avente superficie commerciale pari a **42,50** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata al quarto piano (sottotetto) di fabbricato condominiale e composta da: ingresso-tinello, camera da letto, bagno e ripostiglio.

I vani abitabili dell'appartamento sviluppano un'altezza interna variabile da 135 cm a 263 cm, mentre il ripostiglio possiede un'altezza media utile inferiore a 100 cm.

Il fabbricato è stato edificato durante gli anni 1969-71 e risulta essere costituito da cinque piani fuori terra (T, 1°, 2°, 3°, 4° sottotetto).

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, foglio 4, particella 3227, subalterno 501 (graffato particella 3468, subalterno 501), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 255,65 euro, indirizzo catastale: via Campagnola, piano: T-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da "variazione toponomastica del 04/05/2012 Pratica n. LC0068339 in atti dal 04/05/2012 variazione di toponomastica (n. 6889.1/2012)".

Coerenze dell'appartamento, così come riportato nell'atto di provenienza: "area comune, appartamento di proprietà *** DATO OSCURATO *** , vano scale comune".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.030,06
Data della valutazione:	24/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta libera (accesso forzoso effettuato in data 19/09/2023, con ausilio di fabbro specializzato).

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 21/07/2008 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. 70790/10776 di repertorio, iscritta il 28/07/2008 a Lecco ai nn. 12727/2700, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 120.000 euro.

Importo capitale: 60.000 euro.

Durata ipoteca: 20 anni.

Note: trascrizione errata del piano dell'unità immobiliare (piano T, in luogo di piano 4).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 11/01/2023 in virtù di atto giudiziario dell' U.N.E.P. del Tribunale di Lecco al n. 3004 di repertorio, trascritto il 02/02/2023 a Lecco ai nn. 1442/1049, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

Note: trascrizione errata del piano dell'unità immobiliare (piano T, in luogo di piano 4).

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:	€. 763,30
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 4.908,38
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 794,94
Millesimi condominiali:	85,28 proprietà
Ulteriori avvertenze:	(77,26
Si riporta quanto riferito dall'Amministratore Condominiale:	riscaldamento)

a) le spese straordinarie già deliberate (opere inerenti c.d. "superbonus 110%") non sono state versate, ma la procedura è attualmente oggetto di mediazione;

b) a causa dell'assenza di botole di collegamento diretto tra il vano scala condominiale e la copertura del fabbricato, è prassi che l'accesso in quota da parte di terzi per l'esecuzione di interventi di manutenzione del manto di copertura, delle canne fumarie e dell'antenna televisiva, avvenga

attraverso gli appartamenti di proprietà privata presenti al piano sottotetto e i relativi lucernari.

Ai fini della presente relazione, si specifica che dalla lettura dell'atto di provenienza non risulta espressamente citata alcuna servitù di passo a favore del Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

dal 21/07/2008, per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita stipulato il 21/07/2008 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. 70789/10775 di repertorio, trascritto il 28/07/2008 a Lecco ai nn. 12726/8311.

Note: trascrizione errata del piano dell'unità immobiliare (piano T, in luogo di piano 4).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

dal 06/06/2002 al 21/07/2008, per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita stipulato il 06/06/2002 a firma di notaio Teodoro Berera al n. 142240 di repertorio, trascritto il 27/06/2002 a Lecco ai nn. 9644/6893.

Il titolo è riferito all'unità censita al catasto fabbricati, protocollo n. 337 dell'anno 1971.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 343/68, intestata a *** DATO OSCURATO *** per lavori di "costruzione di due case di abitazione con più appartamenti", domanda presentata il 14/12/1967, licenza edilizia rilasciata il 28/08/1968 con il n. 343 di protocollo, agibilità del 05/12/1971.

I lavori sono iniziati il 27/08/1969 e sono terminati il 01/08/1971.

Condono edilizio n. 309/85 tratto dalla legge 47/85, domanda presentata il 22/09/1986 con il n. 3606 di protocollo, **Permesso di Costruire in sanatoria** rilasciato il 15/07/2008 con il n. 5489/VI-3 di protocollo, intestato a *** DATO OSCURATO *** per "formazione superficie abitabile nel piano sottotetto nell'immobile sito in via Campagnola" e contestuale rilascio di certificato di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.G.T. Piano di Governo del Territorio vigente in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 17/05/2016, pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 9 del 28/02/2018.

L'intero fabbricato ricade in zona denominata "ambito residenziale consolidato R1", le cui caratteristiche sono definite all'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, il quale "prevede per queste aree la riqualificazione del patrimonio edilizio e la riconversione delle attività artigianali consentendo operazioni di adeguamento, di sostituzione e di completamento".

Si specifica che l'intero territorio comunale è tutelato ai sensi dell'art. 136, d.lgs. 42/2004 (bellezza d'insieme).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001, D.Lgs. 222/2016.

Confrontando lo stato di fatto rilevato e gli elaborati grafici di cui al titolo edilizio cronologicamente più recente, si rilevano le difformità di seguito riportate:

- a) la luce architettonica delle n. 2 finestre è lievemente differente rispetto a quanto autorizzato;
- b) sono presenti n. 2 finestre da tetto ("velux" in bagno e cupolino nel ripostiglio) non rappresentate nelle tavole di progetto;
- c) il tavolato divisorio rappresentato tra ingresso e tinello, non risulta essere presente;
- d) la porzione di sottotetto non abitabile viene utilizzata in qualità di ripostiglio (altezza media utile inferiore a 100 cm).

In base ai colloqui intercorsi con i funzionari dell'Ufficio Tecnico comunale, le difformità potrebbero essere regolarizzate mediante il seguente iter burocratico:

- deposito della domanda di *accertamento di compatibilità paesaggistica*, riferita all'intero fabbricato condominiale;
- deposito della domanda di *permesso di costruire in sanatoria*, riferita all'intero fabbricato condominiale;
- deposito della pratica *C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata)* per opere già realizzate all'interno della singola unità immobiliare e contestuale verifica dei requisiti dettati dal vigente Regolamento Locale di Igiene.

In alternativa alla procedura di cui sopra, il proprietario dell'unità immobiliare sarebbe tenuto a ripristinarne lo stato autorizzato.

Al solo fine di completare il presente elaborato peritale si propende per quest'ultima interpretazione, considerato che l'attuale stato di fatto dell'unità immobiliare non consentirebbe il rispetto dei requisiti del sopracitato Regolamento Locale di Igiene, con particolare riferimento alle caratteristiche di volumetria minima, altezza minima e aeroilluminazione naturale, richieste per i vani abitabili.

Appare inoltre poco plausibile ottenere il coinvolgimento dell'intero Condominio, per quanto concerne la presentazione delle domande di *accertamento di compatibilità paesaggistica* e di *permesso di costruire in sanatoria*.

Si ipotizza quindi il costo degli interventi necessari a garantire il ripristino dello stato autorizzato della singola unità immobiliare, ovvero la correzione delle difformità elencate alle precedenti lettere a) b) c).

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

Costi di regolarizzazione:

- ipotesi di costo degli interventi necessari al ripristino dello stato autorizzato, a corpo: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'attuale rappresentazione grafica dell'unità immobiliare non rispecchia fedelmente lo stato di fatto riscontrabile in situ, sia a causa delle difformità elencate al precedente paragrafo che delle imprecisioni grafiche risalenti all'epoca di redazione manuale della planimetria catastale (anno 1971), sulla quale sono inoltre rappresentati due vani (ripostiglio e locale contatori, ubicati al piano terra) la cui proprietà non è di tipo esclusivo, bensì ad uso comune del condominio.

Oltre a quanto sopra, la documentazione catastale è carente del numero civico e l'indicazione del

piano è parzialmente errata.

Si ritiene quindi necessario procedere con l'aggiornamento complessivo della documentazione catastale dell'unità immobiliare e il contestuale miglioramento della rispettiva rappresentazione grafica.

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali e spese professionali per l'aggiornamento della documentazione catastale (compreso cassa previdenziale e IVA di legge): €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CREMENO VIA CAMPAGNOLA 11, FRAZIONE MAGGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento localizzato a Cremona (LC) via Campagnola 11 (frazione Maggio) avente superficie commerciale pari a **42,50** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata al quarto piano (sottotetto) di fabbricato condominiale e composta da: ingresso-tinello, camera da letto, bagno e ripostiglio.

I vani abitabili dell'appartamento sviluppano un'altezza interna variabile da 135 cm a 263 cm, mentre il ripostiglio possiede un'altezza media utile inferiore a 100 cm.

Il fabbricato è stato edificato durante gli anni 1969-71 e risulta essere costituito da cinque piani fuori terra (T, 1°, 2°, 3°, 4° sottotetto).

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, foglio 4, particella 3227, subalterno 501 (graffato particella 3468, subalterno 501), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 255,65 euro, indirizzo catastale: via Campagnola, piano: T-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da "variazione toponomastica del 04/05/2012 Pratica n. LC0068339 in atti dal 04/05/2012 variazione di toponomastica (n. 6889.1/2012)".

Coerenze dell'appartamento, così come riportato nell'atto di provenienza: "area comune, appartamento di proprietà *** DATO OSCURATO *** , vano scale comune".

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio è ubicato nella frazione denominata Maggio, in zona residenziale asservita dalle ordinarie opere di urbanizzazione primaria, confinante con una vasta area agricola e boschiva.

Il traffico è di tipo locale e i parcheggi sono scarsi.

Il più importante centro limitrofo è rappresentato dalla città di Lecco, mentre le attrazioni storico-paesaggistiche localizzate nelle vicinanze sono la Valsassina, il Lario e le Prealpi lombarde.

SERVIZI

spazi verde

ottimo



negozi al dettaglio

centro sportivo

al di sotto della media



COLLEGAMENTI

al di sotto della media



autobus distante 0,5 km

nella media



aeroporto distante 52 km

nella media



superstrada distante 14 km

nella media



ferrovia distante 13 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

nella media



luminosità:

mediocre



panoramicità:

ottimo



impianti tecnici:

al di sotto della media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: due finestre costituite da doppia anta a battente, telaio in legno e vetrocamera, oltre a due finestre da tetto installate rispettivamente in bagno (velux, in buone condizioni) e ripostiglio (lucernario standard universale).

al di sotto della media



infissi interni: ante singole a battente realizzate in legno tamburato con inserto vetrato.

al di sopra della media



manto di copertura: costituito da tegole in cemento.

nella media



pareti esterne: costituite da muratura in blocchi di laterizio, prive di coibentazione termica.

al di sotto della media



pavimentazione interna: realizzata con elementi in laminato e piastrelle di ceramica.

nella media



plafoni: rivestiti con perline in legno a vista.

nella media



portone di ingresso: porta di ingresso a battente (serratura da ripristinare, in quanto forzata per consentire l'accesso e il rilievo dell'unità immobiliare).

al di sotto della media



protezioni infissi esterni: antoni oscuranti in legno.

al di sotto della media



rivestimento esterno: realizzato con intonaco a base di calce e cemento; lo strato superficiale di tinteggiatura risulta essere particolarmente deteriorato in corrispondenza di tre prospetti dell'edificio; la facciata del sottotetto prospiciente via Campagnola (prospetto nord-ovest) è rivestita con perline in legno.

al di sotto della media



rivestimento interno: realizzato con intonaco a base di calce e cemento; le pareti del bagno sono

nella media



rivestite con piastrelle di ceramica (h 165 cm).

scale: vano scala comune interno al fabbricato, gradini rivestiti con elementi in pietra naturale.

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V; si ritiene necessario ottenere verifica di rispondenza dell'impianto alla normativa vigente, effettuata da tecnico abilitato.

nella media 

fognatura: tubazioni posate sottotraccia, con recapito nella rete fognaria comunale.

nella media 

ascensore: assente.



gas: assente.

idrico: tubazioni posate sottotraccia, acqua calda sanitaria garantita da scaldabagno elettrico installato all'interno del bagno; si ritiene necessario ottenere verifica di rispondenza dell'impianto alla normativa vigente, effettuata da tecnico abilitato.

nella media 

termico: impianto centralizzato, regolazione autonoma garantita da termostato ambiente con radiatori in ghisa e acciaio; stufa a legna installata in prossimità dell'angolo cottura, per la quale si ritiene necessario ottenere verifica di corretto funzionamento, effettuata da tecnico abilitato.

nella media 

Delle Strutture:

copertura: costituita da doppia falda inclinata, con struttura portante in legno.

nella media 

fondazioni: realizzate in cemento armato.

nella media 

scale interne: vano scala comune costituito da doppia rampa parallela, realizzata in cemento armato.

nella media 

solai: solaio misto in cemento armato ed elementi di alleggerimento in laterizio.

nella media 

strutture verticali: costituite da pilastri in cemento armato e muratura in blocchi di laterizio.

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso - tinello	19,50	x	100 %	=	19,50
camera da letto	13,00	x	100 %	=	13,00
bagno	3,50	x	100 %	=	3,50

ripostiglio	26,00	x	25 %	=	6,50
Totale:	62,00				42,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2023 - primo semestre)

Descrizione: abitazioni civili - stato conservativo normale (valore massimo)

Indirizzo: Cremeno - centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.700,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2023 - primo semestre)

Descrizione: abitazioni civili - stato conservativo normale (valore minimo)

Indirizzo: Cremeno - centro edificato

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Cremeno - frazione Maggio

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 590,91 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Cremeno - frazione Maggio
 Superfici principali e secondarie: 60
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 45.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2022)
 Descrizione: residenziale - periodo di costruzione superiore a 30 anni (valore massimo)
 Indirizzo: Cremeno
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2022)
 Descrizione: residenziale - periodo di costruzione superiore a 30 anni (valore minimo)
 Indirizzo: Cremeno
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di redigere la presente perizia di stima, sono stati considerati i seguenti fattori:

- destinazione urbanistica della zona in cui è ubicato l'edificio e qualità del contesto ambientale;
- localizzazione dell'edificio rispetto al centro comunale, alle infrastrutture e ai servizi principali;
- tipologia, stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare ispezionata e del fabbricato stesso in cui è dislocata;
- consistenza e superficie commerciale dell'unità immobiliare;
- altezza utile interna del bene, livello di piano e contestuale assenza dell'impianto ascensore condominiale;
- interesse del mercato immobiliare per beni aventi caratteristiche similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,50 x 700,00 = **29.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 29.750,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 29.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili; tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Cremona, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Listino Mercato Immobiliare della città di Lecco e provincia.

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	42,50	0,00	29.750,00	29.750,00
				29.750,00 €	29.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.250,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 2.425,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 794,94**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.030,06**

data 24/10/2023

il tecnico incaricato
ING. MASSIMO SPREAFICO