



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

38/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Matteo Basso - tel 0341 363503 - avv.matteobasso@libero.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/08/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Brivio Maurizio

CF:BRVMRZ56P17E507Q

con studio in MISSAGLIA (LC) VIA DELLE SUFFRAGETTE 3

telefono: 0399241101

email: maurizio.brivio@aristudio.it

PEC: maurizio.brivio@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a AIRUNO Via Postale Vecchia 16, della superficie commerciale di **499,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In comune di Airuno villa indipendente disposta su due piani oltre torretta, con giardino di proprietà. Viale accesso in comune con proprietà confinante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 1 oltre torretta, ha un'altezza interna di 270 / 300. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1685 (catasto fabbricati), sezione urbana AIR, categoria A/8, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita 1.387,98 Euro, indirizzo catastale: Via Postale Vecchia n. 9 , piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 03/02/2017 Pratica n. LC0007401 in atti dal 03/02/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2246.1/2017)
Coerenze: di tutto il lotto 1 in senso orario a partire da nord: mapp. 2518 - 2582, Via Postale Vecchia, mapp. 114 - mapp. 1244
- foglio 9 particella 1686 (catasto terreni), sezione urbana AIRUNO, qualita/classe Semin Arbor di classe 1, superficie 110, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 01/06/1994 (n. 3.2/1984)
Coerenze: di tutto il lotto 1 in senso orario a partire da nord: mapp. 2518 - 2582, Via Postale Vecchia, mapp. 114 - mapp. 1244
- foglio 9 particella 1685 (catasto terreni), sezione urbana AIRUNO, qualita/classe Ente Urbano, superficie 2130, derivante da Variazione del 03/02/2017 Pratica n. LC0007400 in atti dal 03/02/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 198.1/2017)
Coerenze: di tutto il lotto 1 in senso orario a partire da nord: mapp. 2518 - 2582, Via Postale Vecchia, mapp. 114 - mapp. 1244
Ente urbano, area di pertinenza del fabbricato

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	499,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 511.632,16

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 434.887,34

Data di conclusione della relazione: 26/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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** annotata, stipulata il 27/02/2008 a firma di Notaio Panzeri Paolo ai nn. 13362/8889 di repertorio, iscritta il 05/03/2008 a Lecco ai nn. 3874/783, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 720.000,00.

Importo capitale: € 400.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

Si specifica che METAL WATCH STYLE S.R.L. è debitore non datore di ipoteca. ANNOTAZIONE del 16/03/2012 rg 3165 rp 275 - ATTO DI RINEGOZIAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/02/2014 a firma di Notaio Panzeri Paolo ai nn. 21891/14645 di repertorio, iscritta il 24/03/2014 a Lecco ai nn. 3062/432, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 720.000,00.

Importo capitale: € 400.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

Si specifica che METAL WATCH STYLE S.R.L. è debitore non datore di ipoteca.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/03/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Lecco ai nn. 692 di repertorio, trascritta il 11/04/2025 a Lecco ai nn. 5373/4088, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro

*** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Divisione (dal 05/02/2013), con atto stipulato il 05/02/2013 a firma di Notaio Panzeri Paolo ai nn. 21332/14255 di repertorio, trascritto il 19/02/2013 a LECCO ai nn. 2112/1565

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto divisione (dal 14/11/1984 fino al 05/02/2013), con atto stipulato il 14/11/1984 a firma di Notaio Bosisio Modesto ai nn. 93728/29980 di repertorio, trascritto il 06/12/1984 a Lecco ai nn. 11442/8631

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 15/11/1990 fino al 05/02/2013), registrato il 03/05/1991 a Merate ai nn. vol. 67 n. 100, trascritto il 09/08/1994 a Lecco ai nn. 8986/6564.

Successione Formenti Rosalia. Accettazione eredità del 06 aprile 2007 Notaio Messina Carmelo, trascritta a Lecco il 14/04/2006 ai nn. 7155/4523

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 16/08/1997 fino al 05/02/2013), registrato il 14/02/1998 a Merate ai nn. vol. 105 n. 37, trascritto il 06/05/1998 a Lecco ai nn. 6099/443.

Successione di Sella Adriana. Accettazione eredità con atto del 05/02/2013 Notaio Paolo Panzeri rep. 21332/14255 - Trascritta a Lecco il 19/02/2023 ai nn. 2111/1564

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 16/08/1997 fino al 05/02/2013), registrato il 14/02/1998 a Merate ai nn. vol. 105 n. 37, trascritto il 06/05/1998 a Lecco ai nn. 6099/443.

Successione Sella Adriana. Accettazione eredità con atto del 05/02/2013 Notaio Paolo Panzeri rep. 21332/14255 - Trascritta a Lecco il 19/02/2023 ai nn. 2111/1564

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **L.E. 169/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di Fabbricato, rilasciata il 17/11/1966 con il n. 169 di protocollo

N. **Abitabilità 169**, presentata il 15/12/1971, agibilità del 15/12/1971 con il n. 169 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona "B1" - zone residenziali di contenimento allo stato di fatto. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Comprendono le aree già urbanizzate. In tali zone sono ammessi tutti i tipi di intervento compresa la demolizione e ricostruzione. Sono ammessi ampliamenti nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti e comunque entro il limite del volume ammesso dal Titolo IV delle presenti N.T.A.

In queste zone è previsto in aumento dell'indice di zona, l'utilizzo dell'indice perequativo nella misura massima di 0,2 mc/mq.

Sono previsti anche gli incrementi volumetrici secondo i criteri di incentivazione (vedi Titolo IV).

L'attività edilizia deve comunque rispettare i seguenti parametri :

Ifa = Indice di fabbricabilità fondiaria minima garantita 0,8 mc/mq a valle della linea ferroviaria.

Ifa = Indice di fabbricabilità fondiaria minima garantita 0,64 mc/mq a monte della linea ferroviaria.

H = Altezza fabbricato: m 9,00.

DC = Distanza dai confini: pari a 1/2 H con un minimo di 5,00 m fatto salvo quanto indicato all'art. 13 delle presenti N.T.A.

Df = Distanza dai fabbricati: pari ad H con un minimo di 10,00 m fatto salvo quanto indicato all'art. 13 delle presenti N.T.A..

Le zone residenziali B1 poste a quota superiore a 300,00 m sul livello del mare sono da ritenere di classe di sensibilità paesistica pari a 5.

Le zone B1 poste sotto la quota di 300,00 m s.l.m. sono di sensibilità paesistica pari a 4 ottenuta dalla seguente media: lettura sistemica 2; lettura vedutistica 5; lettura simbolica 5; media $12/3 = 4$

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità nella destinazione d'uso in quanto l'ampio soggiorno è stato autorizzato come laboratorio e un locale adiacente è stato autorizzato come ufficio. Difformità nella rappresentazione del piano cantinato: E' stata autorizzata solo una porzione dello stesso. Alcune lievi difformità riguardanti modifiche a porzioni di tavolati e spostamenti di aperture. Nella pianta copertura è rappresentata la torretta senza alcuna destinazione d'uso. Differenze nei prospetti in particolare ingresso box, interrato. Da verificare lievi differenze di quote. Le difformità sono sanabili con compatibilità paesaggistica e permesso di costruire in sanatoria. Il costo delle pratiche in sanatoria è ipotizzato € 10.000,00. L'importo delle sanzioni verrà determinato dall'ufficio tecnico comunale. In questa fase si ipotizza un costo delle sanzioni pari a € 20.000,00, cifra puramente indicativa, per una cifra più precisa è necessario preparare la pratica in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche di compatibilità paesaggistica e permesso di costruire in sanatoria oltre sanzioni (per le sanzioni ipotesi approssimata): € 30.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale riporta il piano interrato completo e non riporta la torretta. La planimetria catastale dovrà essere variata come da futuro permesso di costruire in sanatoria. Il box dovrà essere rappresentato su apposita scheda.

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

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia variazione catastale : €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN AIRUNO VIA POSTALE VECCHIA 16

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a AIRUNO Via Postale Vecchia 16, della superficie commerciale di **499,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In comune di Airuno villa indipendente disposta su due piani oltre torretta, con giardino di proprietà. Viale accesso in comune con proprietà confinante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 1 oltre torretta, ha un'altezza interna di 270 / 300. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1685 (catasto fabbricati), sezione urbana AIR, categoria A/8, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita 1.387,98 Euro, indirizzo catastale: Via Postale Vecchia n. 9 , piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 03/02/2017 Pratica n. LC0007401 in atti dal 03/02/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2246.1/2017)
Coerenze: di tutto il lotto 1 in senso orario a partire da nord: mapp. 2518 - 2582, Via Postale Vecchia, mapp. 114 - mapp. 1244
- foglio 9 particella 1686 (catasto terreni), sezione urbana AIRUNO, qualita/classe Semin Arbor di classe 1, superficie 110, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 01/06/1994 (n. 3.2/1984)
Coerenze: di tutto il lotto 1 in senso orario a partire da nord: mapp. 2518 - 2582, Via Postale Vecchia, mapp. 114 - mapp. 1244
- foglio 9 particella 1685 (catasto terreni), sezione urbana AIRUNO, qualita/classe Ente Urbano, superficie 2130, derivante da Variazione del 03/02/2017 Pratica n. LC0007400 in atti dal 03/02/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 198.1/2017)
Coerenze: di tutto il lotto 1 in senso orario a partire da nord: mapp. 2518 - 2582, Via Postale Vecchia, mapp. 114 - mapp. 1244
Ente urbano, area di pertinenza del fabbricato

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 550 m.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 40 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A piano terra ampio soggiorno con camino e accesso al portico, cucina con sala da pranzo separata, 6 locali (camere, studio etc.) e 4 bagni. Ulteriore locale nella torretta. Piano cantinato box e locali di servizio.

Riscaldamento autonomo con radiatori, pavimenti in marmo nei locali a giorno, parquet nelle camere, bagni con marmo e ceramica. Serramenti in legno, oscuramento con tapparelle, porte interne legno e vetro / legno.

Giardino di circa 1.800 mq. con fontana.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano interrato	310,00	x	50 %	=	155,00
piano primo	310,00	x	100 %	=	310,00

torretta	25,00	x	70 %	=	17,50
porticati	55,00	x	30 %	=	16,50
Totale:	700,00				499,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Meriggi

Descrizione: Villa singola

Indirizzo: Airuno Via Vittorio Veneto 8

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 450.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 427.500,00 pari a 1.068,75 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Villa singola su due livelli

Indirizzo: Airuno Via Vittorio Veneto 4

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 320.000,00 pari a 1.882,35 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 304.000,00 pari a 1.788,24 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Villa singola

Indirizzo: Calco Via Roma

Superfici principali e secondarie: 215

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 299.000,00 pari a 1.390,70 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 284.050,00 pari a 1.321,16 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Ville e Villini

Indirizzo: Airuno centrale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.225,00 pari a 1.225,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: FIMAA

Descrizione: Residenziale

Indirizzo: Airuno

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	427.500,00	304.000,00	284.050,00
Consistenza	499,00	400,00	170,00	215,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.125,00	1.882,35	1.390,70
stato manutenzione	6,00	6,00	7,00	6,00
Consistenza	5,00	5,00	7,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.068,75	1.068,75	1.068,75
stato manutenzione	10 %	42.750,00	30.400,00	28.405,00
Consistenza	10 %	42.750,00	30.400,00	28.405,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	427.500,00	304.000,00	284.050,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	105.806,25	351.618,75	303.525,00
stato manutenzione	0,00	-30.400,00	0,00
Consistenza	0,00	-60.800,00	-56.810,00
Prezzo corretto	533.306,25	564.418,75	530.765,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **542.830,00**

Divergenza: 5,96% < **10%**

E' stato utilizzato anche un immobile comparabile sito nell'adiacente comune di Calco.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 499,00 x 1.087,84 = **542.832,16**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 542.832,16**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 542.832,16**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Market Comparison Approach

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Merate, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Airuno, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI e FIMAA

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	499,00	0,00	542.832,16	542.832,16
				542.832,16 €	542.832,16 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 31.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 511.632,16**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 76.744,82**

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: **€. 434.887,34**