



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

123/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Mirco Lombardi

CUSTODE:

Michaela Licini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/03/2026

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 123/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a COSTA MASNAGA Via Leonardo Da Vinci 3, frazione Centemero, della superficie commerciale di **322,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa singola con autorimessa e giardino di proprietà di circa 2.000 mq. (catastali mq. 2.040). Edificata nella seconda meta' degli anni 70. Accesso da vialetto in comune con altra villa..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato e rialzato, ha un'altezza interna di 2.90 m. - seminterrato 2,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 890 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CEN, categoria A/7, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 1.455,12 Euro, indirizzo catastale: VIA L. DA VINCI n. 3 , piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/11/2013 e VOLTURA D'UFFICIO del 12/02/2022
Coerenze: A corpo della villa e box: area urbana sub. 704 su quattro quattro lati
La sig.ra Janotto Rina è deceduta. Al bene compete la quota dei beni comuni non censibili sub. 701 e sub. 702. Si specifica che il sub 701 è un allargamento stradale.
- foglio 2 particella 890 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CEN, categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq, rendita 171,98 Euro, indirizzo catastale: VIA L. DA VINCI n. 3 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/11/2013 e VOLTURA D'UFFICIO del 12/02/2022
Coerenze: A corpo della villa e box: area urbana sub. 704 su quattro quattro lati
La sig.ra Janotto Rina è deceduta. Al bene compete la quota dei beni comuni non censibili sub. 701 e sub. 702. Si specifica che il sub 701 è un allargamento stradale.
- foglio 2 particella 890 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana CEN, categoria F/1, consistenza 2040 mq, indirizzo catastale: VIA LEONARDO DA VINCI snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione di area urbana del 12/03/2026
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 1419, sede ferroviaria, mappale 481, Via L. Da Vinci, bene comune non censibile sub. 702 (vialetto accesso), area urbana sub. 703
La sig.ra Janotto Rina è deceduta. Al bene compete la quota dei beni comuni non censibili sub. 701 e sub. 702. Si specifica che il sub 701 è un allargamento stradale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	322,20 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:	€. 249.466,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 224.520,19
Data di conclusione della relazione:	18/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'abitazione è occupata saltuariamente dal sig. Rigamonti Rodolfo

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 **giudiziale**, stipulata il 16/08/2021 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. 2842 di repertorio, iscritta il 02/03/2022 a Como ai nn. 5743/884, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 21.195,09.

Importo capitale: € 30.500,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 21/09/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2213 di repertorio, trascritta il 20/10/2022 a Como ai nn. 31102/22125, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 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 1/2, in forza di Sentenza Tribunale di Lecco (dal 27/10/2023).

La proprietà dei beni è stata definita con sentenza 587/2023 pubblicata il 27/10/2023 - RG 1171/2023 - Repertorio n. 1104/2023 del 27/10/2023

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Sentenza Tribunale di Lecco (dal 27/10/2023).

La proprietà dei beni è stata definita con sentenza 587/2023 pubblicata il 27/10/2023 - RG 1171/2023 - Repertorio n. 1104/2023 del 27/10/2023

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (fino al 25/04/2013), con atto stipulato il 11/04/1984 a firma di Notaio Donegana Pier Luigi ai nn. 36112/2595 di repertorio, trascritto il 09/05/1984 a Como ai nn. 6976/5392.

Ad oggi non risulta trascritto atto di accettazione tacita o espressa di eredità di Rigamonti Davide Erminio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 25/04/2013 fino al 27/10/2023), con atto stipulato il 25/04/2013, registrato il 08/04/2014 a Lecco ai nn. n. 581 vol 9990, trascritto il 19/09/2014 a Lecco ai nn. 20307/14327

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 25/04/2013 fino al 27/10/2023), con atto stipulato il 25/04/2013, registrato il 08/04/2014 a Lecco ai nn. n. 581 vol 9990, trascritto il 19/09/2014 a Lecco ai nn. 20307/14327

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 25/04/2013 fino al 27/10/2023), con atto stipulato il 25/04/2013, registrato il 08/04/2014 a Lecco ai nn. n. 581 vol 9990, trascritto il 19/09/2014 a Lecco ai nn. 20307/14327

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 47, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di n. 2 case prefabbricate , rilasciata il 10/06/1976 con il n. pratica 47/1976 di protocollo, agibilità del 28/05/1981 con il n. Pratica 47/76 di protocollo.

Riferita a entrambi i lotti

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera approvato il 19/04/2024 - pubblicato sul burl il 28/08/2024, l'immobile ricade in zona ART. 19.3 R 2 – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Destinazione:

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti: - funzione principale : residenza e relativi accessori. - funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, artigianato di produzione, bed and breakfast, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa.

- funzioni non ammesse : attività produttive, medie e grandi strutture di vendita, attività agricole, discoteche

Indici edificatori: Densità edilizia $D = 0,90$ mc./mq. - Altezza massima $H = 7,00$ m. - Piani fuori terra $Pft = n^{\circ} 2$ - Rapporto di copertura $Rc = 30\%$ - Verde - drenante $Vd = 30\%$

Distanze: - dai confini $Dc = 5,00$ m. oppure $0,00$ m. con convenzione - tra edifici $De = 10,00$ m. tra pareti finestrate - dal confine stradale $Ds = 5,00$ m. per strade con larghezza sino a 7 m. = $7,50$ m. per strade con larghezza oltre $7,00$ m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.

Si precisa che parte dell'area del presente lotto ricade all'interno della fascia di rispetto ferroviaria.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione dei tavolati interni e lievi modifiche esterne

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica in sanatoria. Costi approssimati in quanto soggetto a sanzione: €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Adeguamento delle planimetrie alla prevista pratica in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- variante catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le intestazioni catastali non sono corrette

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento intestati catastali: €.200,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COSTA MASNAGA VIA LEONARDO DA VINCI 3, FRAZIONE CENTEMERO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a COSTA MASNAGA Via Leonardo Da Vinci 3, frazione Centemero, della superficie commerciale di **322,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa singola con autorimessa e giardino di proprietà di circa 2.000 mq. (catastali mq. 2.040). Edificata nella seconda meta' degli anni 70. Accesso da vialetto in comune con altra villa..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato e rialzato, ha un'altezza interna di 2.90 m. - seminterrato 2,30 m..Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 890 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CEN, categoria A/7, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 1.455,12 Euro, indirizzo catastale: VIA L. DA VINCI n. 3 , piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/11/2013 e VOLTURA D'UFFICIO del 12/02/2022
Coerenze: A corpo della villa e box: area urbana sub. 704 su quattro quattro lati
La sig.ra Janotto Rina è deceduta. Al bene compete la quota dei beni comuni non censibili sub. 701 e sub. 702. Si specifica che il sub 701 è un allargamento stradale.
- foglio 2 particella 890 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CEN, categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq, rendita 171,98 Euro, indirizzo catastale: VIA L. DA VINCI n. 3 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/11/2013 e VOLTURA D'UFFICIO del 12/02/2022
Coerenze: A corpo della villa e box: area urbana sub. 704 su quattro quattro lati
La sig.ra Janotto Rina è deceduta. Al bene compete la quota dei beni comuni non censibili sub. 701 e sub. 702. Si specifica che il sub 701 è un allargamento stradale.
- foglio 2 particella 890 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana CEN, categoria F/1, consistenza 2040 mq, indirizzo catastale: VIA LEONARDO DA VINCI snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione di area urbana del 12/03/2026
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 1419, sede ferroviaria, mappale 481, Via L. Da Vinci, bene comune non censibile sub. 702 (vialetto accesso), area urbana sub. 703
La sig.ra Janotto Rina è deceduta. Al bene compete la quota dei beni comuni non censibili sub. 701 e sub. 702. Si specifica che il sub 701 è un allargamento stradale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

SERVIZI

scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
municipio	nella media	
farmacie	nella media	
supermercato	mediocre	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km	nella media	
superstrada distante 1 km	nella media	
autobus distante 500 m.	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villa edificata su area di proprietà di mq. catastali 2.040. Vialetto d'ingresso in comune con altra villa (sub. 503 - 504 - 703). Si tratta di una costruzione in cls prefabbricato. Al piano seminterrato sono presenti n. 4 locali di sgombero, cantina, w.c., disimpegno e corridoio, dal quale è possibile accedere all'autorimessa. Al piano rialzato sono presenti soggiorno, cucina, portico, n. 3 camere, n. 2 bagni, salotto, ingresso, disimpegno e corridoio. Le finiture risultano tipiche dell'epoca: serramenti in legno, oscuranti con persiane in legno, portone dell'autorimessa in legno, pavimentazioni in parquet, ceramica, gres, rivestimenti in ceramica e porte interne in legno. Il riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio. Sono presenti alcune tracce di umidità e alcune piastrelle risultano distaccate. L'abitazione versa in stato di semiabbandono e necessita di interventi di manutenzione.

Ai beni compete la quota dei beni comuni non censibili: subalterno 702 (vialetto di accesso) e subalterno 703 (allargamento stradale della Via Leonardo da Vinci).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Residenza piano rialzato	152,00	x	100 %	=	152,00

Porticato piano rialzato	10,00	x	30 %	=	3,00
Locali accessori piano seminterrato	120,00	x	50 %	=	60,00
Box piano seminterrato	42,00	x	50 %	=	21,00
Giardino (superficie catastale)	2.040,00	x	4 %	=	81,60
Vialetto d'accesso in comune	230,00	x	2 %	=	4,60
Totale:	2.594,00				322,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/02/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Villa unifamiliare con corpo principale e piano interrato piano interrato. Ampio terrazzo dal quale si accede a dependance.

Indirizzo: Via XXV Aprile Costa Masnga

Superfici principali e secondarie: 430

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 465.000,00 pari a 1.081,40 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 441.750,00 pari a 1.027,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/01/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Villa bifamiliare due piani fuori terra con seminterrato

Indirizzo: Via Brianza 15, Costa Masnaga

Superfici principali e secondarie: 178

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 240.000,00 pari a 1.348,31 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 228.000,00 pari a 1.280,90 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/01/2022
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Villa su tre piani ristrutturata nel 2015 con piscina.
 Indirizzo: Costa Masnaga centro
 Superfici principali e secondarie: 258
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 470.000,00 pari a 1.821,71 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 446.500,00 pari a 1.730,62 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 30/06/2022
 Fonte di informazione: F.I.M.A.A.
 Descrizione: > 30 anni
 Indirizzo: Costa Masnaga
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 800,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 30/06/2022
 Fonte di informazione: OMI
 Descrizione: Abitazioni di tipo economico
 Indirizzo: Costa Masnaga - centro edificato
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 875,00 pari a 875,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	441.750,00	228.000,00	446.500,00
Consistenza	322,20	430,00	178,00	258,00
Data [mesi]	0	38,00	38,00	50,00
Prezzo unitario	-	1.081,40	1.348,31	1.821,71
stato manutenzione	4,00	6,00	9,00	9,00
Piscina	0,00	0,00	0,00	1,00

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	1.027,33	1.027,33	1.027,33
stato manutenzione	10 %	44.175,00	22.800,00	44.650,00
Piscina		30.000,00	30.000,00	30.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo		441.750,00	228.000,00	446.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-110.745,70	148.140,35	65.954,30
stato manutenzione		-88.350,00	-114.000,00	-223.250,00
Piscina		0,00	0,00	-30.000,00
Prezzo corretto		242.654,30	262.140,35	259.204,30

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **254.666,32**

Divergenza: 7,43% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 322,20 x 790,40 = **254.666,88**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 254.666,88**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 254.666,88**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco e Como, ufficio tecnico di Costamasnaga, 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	322,20	0,00	254.666,88	254.666,88
				254.666,88 €	254.666,88 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 249.466,88**

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: **€. 24.946,69**

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: **€. 224.520,19**