



# 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 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villa singola a COSTA MASNAGA Via Leonardo Da Vinci 1, frazione Centemero, della superficie commerciale di **314,20** 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 1.850 mq. (catastali mq. 1.870). 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 h 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 890 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana CEN, categoria A/7, classe 2, consistenza 12 vani, rendita 1.518,38 Euro, indirizzo catastale: VIA L. DA VINCI n. 1 , piano: S1 - T , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/11/2013

Coerenze: A corpo della villa e box: area urbana sub. 703 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. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana CEN, categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq, rendita 171,98 Euro, indirizzo catastale: VIA L. DA VINCI n. 1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/11/2013

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. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana CEN, categoria F/1, consistenza 1870 mq, indirizzo catastale: VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione di area urbana del 12/03/2026

Coerenze: da nord in senso orario: mappali 1703 - 1702, area urbana sub. 703, bene comune non censibile sub. 702 (vialetto accesso), bene comune non censibile sub. 701 (allargamento stradale Via Leonardo Da Vinci)

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:	314,20 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 278.456,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 250.610,96
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 dalla sig.ra Rigamonti Graziella e famiglia

## 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **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

### **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.

## 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: Le intestazioni catastali non sono corrette

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento intestati catastali: €200,00

**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

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COSTA MASNAGA VIA LEONARDO DA VINCI 1, FRAZIONE CENTEMERO

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a COSTA MASNAGA Via Leonardo Da Vinci 1, frazione Centemero, della superficie commerciale di **314,20** 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 1.850 mq. (catastali mq. 1.870). 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 h 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 890 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana CEN, categoria A/7, classe 2, consistenza 12 vani, rendita 1.518,38 Euro, indirizzo catastale: VIA L. DA VINCI n. 1 , piano: S1 - T , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/11/2013

Coerenze: A corpo della villa e box: area urbana sub. 703 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. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana CEN, categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq, rendita 171,98 Euro, indirizzo catastale: VIA L. DA VINCI n. 1, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/11/2013

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. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana CEN, categoria F/1, consistenza 1870 mq, indirizzo catastale: VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione di area urbana del 12/03/2026

Coerenze: da nord in senso orario: mappali 1703 - 1702, area urbana sub. 703, bene comune non censibile sub. 702 (vialetto accesso), bene comune non censibile sub. 701 (allargamento stradale Via Leonardo Da Vinci)

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 primaria e 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 1.870. Vialetto d'ingresso comune con altra villa (sub. 501 - 502 - 704). Si tratta di una costruzione in cls prefabbricato. A 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 sono tipiche dell'epoca: serramenti in legno, oscuranti con persiane in legno, portone dell'autorimessa in legno, pavimentazioni in parquet, ceramica e gres, rivestimenti in ceramica e porte interne in legno. Il riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio.

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)	1.840,00	x	4 %	=	73,60
Vialetto d'accesso in comune	230,00	x	2 %	=	4,60
<b>Totale:</b>	<b>2.394,00</b>				<b>314,20</b>

**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 Masnaga

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: 30/01/2023

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	314,20	430,00	178,00	258,00
Data [mesi]	0	38,00	38,00	38,00
Prezzo unitario	-	1.081,40	1.348,31	1.821,71
Stato manutenzione	5,00	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	-118.964,30	139.921,74	57.735,70
Stato manutenzione	-44.175,00	-91.200,00	-178.600,00
Piscina	0,00	0,00	-30.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>278.610,70</b>	<b>276.721,74</b>	<b>295.635,70</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **283.656,05**

Divergenza: 6,40% < **10%**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 314,20 x 902,79 = **283.656,62**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 283.656,62**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 283.656,62**

**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	314,20	0,00	283.656,62	283.656,62
				<b>283.656,62 €</b>	<b>283.656,62 €</b>

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: **€. 278.456,62**

**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: **€. 27.845,66**

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: **€. 250.610,96**

data 18/03/2026

il tecnico incaricato  
Brivio Maurizio