



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 118/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Alba Chiara Airoidi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Maurizio Chierichetti**

CF:CHRMZ56P19F205C

con studio in CALCO (LC) VIA GHISLANZONI 10

telefono: 039508392

fax: 039508392

email: mchierichetti@libero.it

PEC: maurizio.chierichetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2025

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **appartamento** a OLGINATE via Don Ambrogio Colombo 14, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile si colloca in via Don Ambrogio Colombo all'interno del centro storico del comune di Olginate in aderenza al campo sportivo dell'oratorio San Giuseppe.

L'unità di interesse è presente a piano terra di un immobile articolato su tre livelli fuori terra.

Traffico veicolare consentito solo ai residenti.

L'appartamento evidenzia uno stato di manutenzione insufficiente e si compone di un ingresso/cucina, un ripostiglio, un disimpegno, una camera ed un bagno.

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

- foglio 3 particella 384 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via Don Ambrogio Colombo, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da dalla variazione per ristrutturazione, frazionamento e fusione del FG. OLG/8 mapp. 384 pratica n. LC0138877 del 06/09/2007 e successiva variazione per bonifica identificativo catastale pratica n. LC0007380 del 28/01/2022  
Coerenze: da nord mapp. 1880, mapp. 385, mapp. 384 sub. 701 (bene comune non censibile) e mapp. 384 sub. 703.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2007.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|                                                                                                |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>52,00 m²</b>     |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m²</b>      |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 40.429,00</b> |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: |                     |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>27/04/2026</b>   |

### 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** attiva, stipulata il 28/09/2007 a firma di notaio Alippi Amalia ai nn. 2695/1331 di repertorio, iscritta il 08/10/2007 a Lecco ai nn. 18298/3994, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 188.000,00.

Importo capitale: € 94.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 07/10/2025 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 2557 di repertorio, trascritta il 17/10/2025 a Lecco ai nn. 15429/11680, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento

##### 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 per causa di morte (dal 24/05/2023), con atto stipulato il 26/12/2024 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 771 di repertorio, trascritto il 22/05/2025 a Lecco ai nn. 7602/5785.

Si tratta di Accettazione tacita di eredità. Non risulta trascritta la relativa dichiarazione di successione.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 13/07/1958 fino al 27/06/2006), trascritto il 02/02/1959 a Lecco ai nn. 459/413.

Successione di Anghileri Eufrasina Angelina nata ad Olginate il 17/01/1881 regolata da testamento olografo del 08/10/1951, pubblicato il 28/07/1958 al n. 2130 redatto dal notaio Alfredo Spezzano e relativa accettazione di eredità per notaio Ernesto Fermi del 08/10/1958 trascritta presso la Conservatoria di Lecco il 20/06/1959 ai nn. 292/270 e atti di rinuncia all'eredità, da parte degli eredi legittimi Fenaroli Giovanni nato ad Airuno il 28/04/1908 e Fenaroli Giuseppe nato ad Airuno il 13/08/1905, del 12/11/1958 n. 5800 e del 12/11/1958 n. 5804

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2006 fino al 28/09/2007), con atto stipulato il 27/06/2006 a firma di Notaio Aquaro Alfredo ai nn. 120140/36753 di repertorio, trascritto il 20/07/2006 a Lecco ai nn. 14295/8968

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/09/2007 fino al 24/03/2023), con atto stipulato il 28/09/2007 a firma di notaio Alippi Amalia ai nn. 2694/1330 di repertorio, trascritto il 08/10/2007 a Lecco ai nn. 18297/10893

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia di Inizio Attività **N. 138** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia, presentata il 06/11/2006 con il n. 14273 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Successiva variante n. 81/07 del 05/09/2007 prot. 11404. Richiesta di Agibilità 8/2008 del 26.03.2008 non rilasciata in quanto manca della documentazione.(vedasi lettera del Comune di Olginate del 25.03.2026 contenuta nell'Allegato 5 Pratiche edilizie)

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 29.04.2025, l'immobile ricade in zona "R1 - Aree dei centri e dei nuclei storici" art. 16. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Area R1: aree dei centri e dei nuclei storici

Il piano fissa il perimetro dei centri e dei nuclei storici.

Le destinazioni d'uso quelle previste dall'art. 4 delle presenti norme.

Per tali aree il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento di cui all'articolo 14 delle presenti norme. I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed ai manufatti isolati sono riportati nelle tavole PR06 e PR07.

Nella zona R1 si applicano le disposizioni contenute nell'Abaco degli elementi ricorsivi di cui

all'Allegato 2 delle presenti norme.

La deroga alle disposizioni, anche di carattere prescrittivo, contenute nell'abaco è ammessa per i progetti riconosciuti di valenza architettonica, artistica, culturale.

Tale valenza è riconosciuta dalla Commissione del paesaggio che si assume la responsabilità culturale delle scelte.

L'altezza massima degli edifici ed il volume massimo ammesso nelle zone R1 sono quelli esistenti salvo specifica previsione del PGT.

L'installazione di impianti fotovoltaici e solare termico è soggetta al parere della Commissione per il paesaggio.

#### Elementi isolati con vincolo integrale o parziale

All'interno dei centri e nuclei storici il piano individua con specifica simbologia gli elementi isolati (recinzioni, muri di sostegno, percorsi, manufatti rurali, edicole, ponti, ecc.) di interesse storico, artistico e ambientale soggetti a vincolo di tutela integrale o parziale.

Per gli elementi con vincolo integrale è prescritta la conservazione dell'elemento con ammesso il solo ripristino delle parti degradate o perdute con analoghi materiali e tecniche.

Per gli elementi con vincolo parziale è ammessa la ricostruzione, anche con diverse tecniche e materiali, nel rispetto della giacitura esistente.

#### Parchi, giardini ed aree verdi di interesse ambientale, storico, botanico

All'interno dei centri e nuclei storici il piano individua con specifico segno grafico i parchi ed i giardini di interesse ambientale e/o storico assoggettandoli a specifiche norme di tutela del patrimonio arboreo e degli eventuali manufatti di pregio di pertinenza (muri perimetrali, cancelli, recinzioni, percorsi, pergolati, ecc.).

In dette aree è vietata qualunque alterazione morfologica, la formazione di costruzioni anche completamente interrato, di strade, di piazzali, di parcheggi, di recinzioni, di pavimentazioni non drenanti ed in genere tutti gli interventi, gli usi e le attività che possano compromettere il mantenimento e lo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono ammessi, previa autorizzazione e purché non comportino l'alterazione del patrimonio arboreo e non contrastino con i caratteri del sito, i seguenti interventi:

- l'avvicendamento e la sostituzione degli alberi danneggiati, malati, deperenti, pericolanti e/o delle specie non tipiche o in contrasto con i caratteri dell'impianto del giardino;
- l'integrazione del patrimonio arboreo in coerenza con i caratteri del giardino e con l'impiego di specie vegetali tipiche;
- la formazione di percorsi pedonali con pavimentazione di tipo drenante, di serre completamente vetrate con superficie massima di mq 6 e con altezza massima non superiore a m 2,50; di pergolati e strutture similari aperte su tutti i lati compresa la copertura di superficie massima di 10 mq.

#### Spazi ineditati

Gli spazi ineditati pavimentati e non pavimentati (cortili, giardini, orti, vigneti, aree agricole, ecc.) dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra, anche provvisorie, di qualunque genere.

In dette aree sono vietate tettoie, autorimesse e costruzioni in genere, recinzioni che frazionino spazi tipologicamente unitari, alterazioni morfologiche quali ribassamenti o sopralzi.

Il piano individua con apposito segno grafico le aree esterne con pavimentazioni tradizionali per le quali è prescritto il mantenimento e, per le parti alterate o mancanti, il ripristino con materiali e tecniche tradizionali.

È facoltà della Commissione per il paesaggio, allo scopo di migliorare l'inserimento degli interventi nel contesto storico, ammettere modifiche degli spazi esterni.

#### Elementi storici, artistici, documentari da salvaguardare

Gli elementi di valore storico, artistico, documentario, indipendentemente dalle modalità d'intervento previste dal piano per gli edifici e per le aree libere, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino. In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione, anche se non espressamente vincolati dal piano, i seguenti elementi

- le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura;
- i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale ecc.);
- gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici;
- i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.;
- le murature in pietra di pregevole fattura;

- le pavimentazioni in ciottoli o in lastre di pietra di pregevole fattura;
- ogni altro manufatto o elemento che possa avere interesse storico, artistico, documentario.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di un tavolato divisorio abusivo nel locale cucina e mancata presenza dei tavolati delimitatori dello spazio destinato a cabina armadio (normativa di riferimento: Dpr 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica in Sanatoria per il ripristino dell'originale stato dei luoghi.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

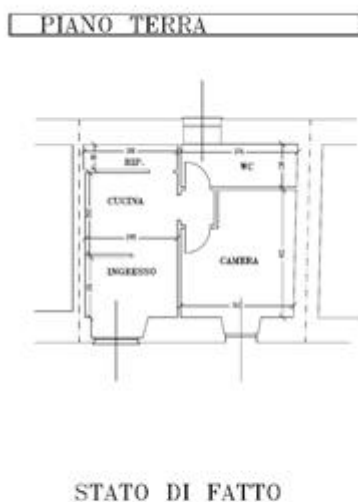
Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia: €1.500,00
- Opere edili per la demolizione e ricostruzione dei tavolati: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60.

L'abuso realizzato non consente l'osservanza dei rapporti aeroilluminanti che resta requisito imprescindibile per una possibile pratica in sanatoria. Occorrerà pertanto ripristinare l'originale stato dei luoghi.

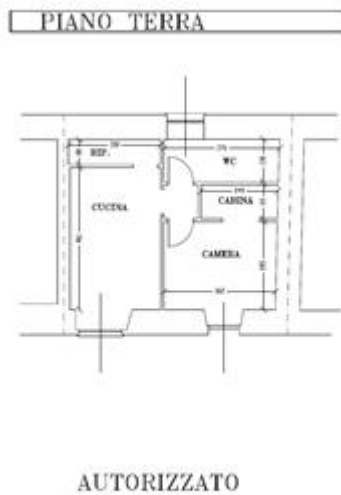
- integrazione domanda di agibilità e video-ispezione rete acque chiare e reflue  
€ 2.469,19



*Stato di fatto*



*Comparativa*



*Autorizzato*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

[REDACTED]

[REDACTED]

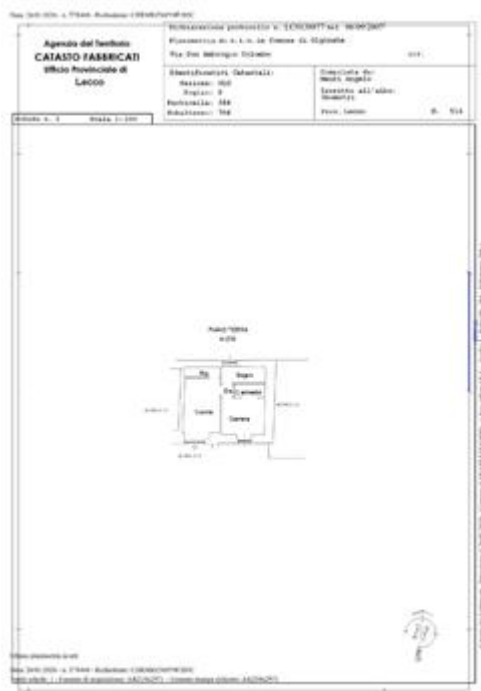
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

La scheda catastale riporta correttamente quanto concessionato.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN OLGINATE VIA DON AMBROGIO COLOMBO 14

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a OLGINATE via Don Ambrogio Colombo 14, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile si colloca in via Don Ambrogio Colombo all'interno del centro storico del comune di Olginate in aderenza al campo sportivo dell'oratorio San Giuseppe.

L'unità di interesse è presente a piano terra di un immobile articolato su tre livelli fuori terra.

Traffico veicolare consentito solo ai residenti.

L'appartamento evidenzia uno stato di manutenzione insufficiente e si compone di un ingresso/cucina, un ripostiglio, un disimpegno, una camera ed un bagno.

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

- foglio 3 particella 384 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: via Don Ambrogio Colombo, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da dalla variazione per ristrutturazione, frazionamento e fusione del FG. OLG/8 mapp. 384 pratica n. LC0138877 del 06/09/2007 e successiva variazione per bonifica identificativo catastale

CoerENZE: da nord mapp. 1880, mapp. 385, mapp. 384 sub. 701 (bene comune non censibile) e mapp. 384 sub. 703.

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Olginate.

|                         |              |  |
|-------------------------|--------------|--|
| esposizione:            | molto scarso |  |
| panoramicità:           | pessimo      |  |
| livello di piano:       | mediocre     |  |
| stato di manutenzione:  | scarso       |  |
| luminosità:             | molto scarso |  |
| qualità degli impianti: | scarso       |  |
| qualità dei servizi:    | mediocre     |  |

Lo scarso rapporto aeroilluminante determina evidenti segni di umidità di risalita riscontrabili principalmente nella camera da letto e in forma minore sul plafone del bagno in corrispondenza del box doccia.

*copertura:* a falde costruita in laterizio. nella media 

ristrutturazione del 2006

*solai*: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera. Ristrutturato nel 2006

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne*: costruite in muratura di mattoni - pietrame, il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media 

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in legno. Camera da letto e bagno

nella media 

*portone di ingresso*: doppia anta a battente realizzato in alluminio con vetrocamera

nella media 

*infissi interni*: a battente realizzati in legno tamburato. disimpegno giorno/notte con inserto in vetro

nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

*protezioni infissi esterni*: persiane realizzate in legno. camera da letto dotata anche di scuri interni

al di sotto della media 

*rivestimento interno*: posto in bagno e zona cottura realizzato in piastrelle in ceramica

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: verificata. E' presente la dichiarazione di conformità.

nella media 

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: verificata. E' presente la dichiarazione di conformità.

nella media 

*gas*: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: verificata. E' presente la dichiarazione di conformità.

nella media 



**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   | 52,00        | x | 100 %  | = | 52,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>52,00</b> |   |        |   | <b>52,00</b> |

PIANO TERRA



STATO DI FATTO

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

## Comparativo 1

Tipo di fonte: Atto di compravendita

Data contratto di rilevazione: 04/2024

Dati Catastali: Fg. 3 mapp. 384

Descrizione: abitazione di tipo economico

Indirizzo: via Don Ambrogio Colombo 14

Superficie principale e secondaria stimata: mq. 46,00

Superfici accessorie: ///

Prezzo/Prezzo richiesto: 40.000,00 pari a €/mq 869,00

## Comparativo 2

Tipo di fonte: Atto di compravendita

Data contratto di rilevazione: 07/2025

Dati Catastali: Fg. 3 mapp. 244

Descrizione: abitazione di tipo economico

Indirizzo: vicolo del Morone 9

Superficie principale e secondaria stimata: mq. 48,10

Superfici accessorie: ///

Prezzo/Prezzo richiesto: 40.000,00 pari a €/mq 831,00

## Comparativo 3

Tipo di fonte: Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni Immobiliari

Semestre 2 anno 2025

Descrizione: abitazione di tipo economico

Valore €/mq min. 850 max 1.150

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |        |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 52,00 | x | 850,00 | = | <b>44.200,00</b> |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 44.200,00</b> |
|----------------------------------------------------------|---------------------|

|                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 44.200,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I principi teorici che sono stati adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base dei dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto che ai beni che con esso hanno rapporti. Il procedimento che viene impiegato è il cosiddetto procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore

venale del bene da stimare. Le variabili che incidono sulla determinazione del più probabile valore riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive dello stesso, il suo stato di conservazione, il suo coefficiente di vetustà ed infine la situazione del mercato e del rapporto domanda-offerta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A Lecco Rilevazione Prezzi Mercato Immobiliare.

#### 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 | 52,00       | 0,00            | 44.200,00          | 44.200,00          |
|    |              |             |                 | <b>44.200,00 €</b> | <b>44.200,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

██████████ € 5.969,19

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

██████████ € 38.230,81

#### 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:

██████████ € 5.734,62

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:

██████████ € 32.496,19  
€ 32.500,00

data 27/04/2026

il tecnico incaricato  
Maurizio Chierichetti