



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

144/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro ALIQUO'

CUSTODE:

Avv. Antonio LINGERI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Luca Sironi

CF:SRNLCU71A19F205T

con studio in GIUSSANO (MB) via Piave 38

telefono: 0362850162

email: sironiassociati@gmail.com

PEC: luca.sironi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 144/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento ad Albavilla via Manzoni 18 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione

Porzione di fabbricato costruito intorno al '900 a cui si accede dalla corte comune al mappale 761 attraverso un portico con servitù di passo adibito a civile abitazione disposto su tre livelli collegati tra loro mediante scala interna di comunicazione, così ripartiti:

- piano terreno: ripostiglio e servizio igienico con altezza di 2,67 m;
- piano primo: disimpegno con altezza di 2,15 m, cucina e camera con altezza di 2,85, soggiorno con altezza di 2,45 m e un bagno con altezza di 2,74 m;
- piano secondo: disimpegno con altezza di 2,60 m, bagno con altezza di 2,60 m, una camera con altezza di 2,85 m ed un balcone.

Completa l'immobile un solaio non abitabile e non agibile di altezza inferiore di 1,50 m accessibile dal balcone mediante botola a parete.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle rettangolari di ceramica colore cotto mentre il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica colore beige, le porte interne sono in tangerina colore marrone scuro, mentre i serramenti esterni in legno colore marrone scuro a vetro semplice.

Nei bagni sono presenti i principali sanitari in ceramica bianca quali wc, bidet, lavandico, vasca da bagno al piano primo e doccia al piano secondo.

L'appartamento presenta un impianto di riscaldamento termoautonomo a caloriferi.

Nota: si segnala la presenza di macchie di umidità e muffa sulla parete e sul soffitto del bagno al piano secondo.

Identificazione catastale (allegato 4):

- foglio 17 particella 1642 sub. 1 e particella 1643 su. 2 graffati (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 249,97 Euro, indirizzo catastale: via Manzoni, 18, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze da nord in senso orario:

- a corpo dei locali al piano terreno: corte ed andito comuni e proprietà di terzi sui tre lati;
- a corpo dei locali al piano primo e secondo: spazio su corte comune e proprietà di terzi sui tre lati. a corpo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	147,19 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:	€. 99.403,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.492,55
Data di conclusione della relazione:	23/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuta in data 02/09/2025 in presenza del Custode Giudiziario, l'unità oggetto del presente elaborato peritale 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:

Iscrizione nn. 31505/5314 del 20/11/0218

Ipoteca **volontaria**, concessa a garanzia di mutuo fondiario, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 230.000,

Importo capitale: € 115.000,

Durata ipoteca: 30 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Trascrizione nn. 18667/13765 del 24/06/2025

Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Como, notificato in data 12/06/2025 cron. n. 3337, trascritto a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Si segnala la sussistenza di patti e servitù contenute nell'atto di divisione stipulato in data 06/09/1952 rep. 21356/5498 a firma Dott. Franco Seveso, notaio in Como, ivi trascritto in data 01/10/1952 ai nn. 5086/4679.

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 ***

proprietario per la quota di 1/1 dal 15/11/2018 ad oggi,

atto stipulato il 15/11/2018 a firma di Notaio Stefano Leoni di Porlezza ai nn. 98204/23468 di repertorio, trascritto il 20/11/2018 a Como ai nn. 31504/21516 con il quale acquista da *** DATO OSCURATO *** (*allegato 6*).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

proprietario per la quota di 1/1, fino al 14/11/2018, in forza di:

- Denuncia di Successione di [REDACTED] fu [REDACTED] n. 430 Vol- 1091 U.R. di milano del 16/08/1954, trascritta in data 09/05/1955 ai nn. 2791/2558 devoluta per legge a favore di *** DATO OSCURATO *** per la proprietà e di *** DATO OSCURATO *** per l'usufrutto parziale;
- Atto in data 05/11/1981 n. 48887 di rep. per autentica dott. Claudio Luppi, Notaio in Milano, trascritto a Como in data 04/12/1981 ai nn. 16129/12902;
- Riunione di usufrutto spettante a [REDACTED] vedova [REDACTED] deceduta il 25/07/1986.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione sotto indicata è pervenuta alla scrivente a seguito di ricerche condotte presso gli archivi comunali, non si esclude possano essere state depositate altre pratiche inerenti i beni pignorati che non sono state recuperate e mostrate alla scrivente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 57/1978 presentata il 08/09/1978 (*allegato 7a*)

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione servizio igienico in casa esistente.

Autorizzazione edilizia N. 72/1980 presentata il 26/05/1980 e rilasciata il 12/06/1980 con il n. 1433 di protocollo (*allegato 7b*)

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Risanamento igienico-conservativo di fabbricato esistente. L'intervento consiste nella formazione di tre bagni (uno per ogni piano), la sostituzione parziale di solaio sopra l'andito di passo e solaio sovrastante e la manutenzione della copertura ove necessario.

Nota bene: si precisa che nella pratica edilizia viene presa in esame anche una porzione di fabbricato che allo stato attuale risulta parte di un'altra unità abitativa, non risultano, però, state presentate pratiche edilizie relative alla suddetta suddivisione in più unità abitative del fabbricato.

Autorizzazione edilizia N. 2237/81 presentata il 26/09/1981 con il n. 2237 di protocollo, rilasciata il 09/10/1981 (*allegato 7c*)

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria per tinteggiatura facciate,

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente (*allegato 8*)

In data 20/03/2019 è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 12 Serie Avvisi e Concorsi l'avviso di deposito dei documenti approvati della prima variante al Piano di Governo del Territorio (PGT).

L'immobile ricade in zona NAF - Nuclei di antica formazione e classificato nel "grado di intervento in G4"

G4. Ristrutturazione sostitutiva

In considerazione dello scarso valore architettonico degli edifici ricadenti in tale classificazione, e viste le alterazioni e le superfetazioni sviluppatesi, che hanno generato un marcato disordine ambientale ed edilizio, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dalla vigente normativa, purché vengano riorganizzati sia l'involucro esterno dei fabbricati sia il sedime degli stessi, in modo da integrarsi alle caratteristiche tipologiche, morfologiche ed ambientali del nucleo antico.

Sono consentite la demolizione e la ricostruzione secondo le finalità sopra espresse, anche con diversa collocazione sul fondo, a condizione che non venga superata la volumetria esistente, considerando altresì la volumetria generata dai corpi di fabbrica non campiti nella tavola dei gradi di intervento, purché regolarmente autorizzati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'attuale stato dei luoghi, rispetto all'ultimo titolo assentito reperito nell'archivio comunale, Autorizzazione edilizia n. 72/1980 (*allegato 7b*) presenta alcune difformità, nello specificato si è rilevato quanto segue:

- Piano terreno
 - il locale ripostiglio è stato suddiviso mediante la realizzazione di un tavolato;
 - minore altezza di piano;
- Piano primo
 - non è stato realizzato il locale antibagno tra la cucina ed il bagno;
 - è stato ricavato un disimpegno di collegamento tra il soggiorno ed il pianerottolo scala con la realizzazione di alcuni gradini per permetterne il collegamento;
 - diversa posizione del camino nel soggiorno;
 - non è stato realizzato il controtavolato e l'isolamento contro la parete esterna della cucina;
 - diversa altezza del piano e dei singoli locali;
- Piano secondo
 - diversa posizione del bagno;
 - diversa altezza del piano e dei singoli locali.

Si segnala che alcuni locali non soddisfano i requisiti minimi di altezza e igienico sanitari (rapporti

aeroilluminanti) previsti dal Decreto Sanità del 1975. Tuttavia, per gli immobili costruiti antecedentemente a tale decreto, ai sensi del decreto Semplificazioni 76/2020 e s.m.i. le disposizioni sono da intendersi inapplicabili in assenza di modifiche posteriori a tale data. In alternativa è applicabile il provvedimento "Salva Casa" D.L. 69/2024 convertito in Legge 105/2024 che prevede in caso di un eventuale intervento di ristrutturazione la deroga alle altezze minime (2,40 m) a condizione che vengano rispettate le seguenti ulteriori condizioni:

- verifica adattabilità alla normativa barriere architettoniche (D.M. 236/89);
- a scelta, uno tra i seguenti interventi edilizi:
 - contempli locali situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie (si sottolinea che riguarda i locali, e non l'intera unità immobiliare, da farsi sul patrimonio esistente ed escludendo le nuove costruzioni);
 - sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio in relazione al numero degli occupanti, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari

L'immobile alla luce di quanto sopra descritto risulta non conforme, ma regolarizzabile mediante presentazione, sentito comunque l'Ufficio Tecnico del Comune di Albavilla, di una sanatoria edilizia. I costi di regolarizzazione non sono certi ma presumibilmente ipotizzabili in:

- Rilievo dello stato dei luoghi, predisposizione e presentazione pratica edilizia: € 2.500,00
- Diritti di segreteria: € 100,00
- Diritti di oblazione: € 1.030,00.

Nota: La pratica edilizia n. 72/1980 (*allegato 7b*), contempla anche un locale posto al piano terra con destinazione tinello in cui si richiedeva di ricavare all'interno un locale bagno; tale locale risulta essere stato frazionato catastalmente dall'unità oggetto della presente perizia creando una diversa unità immobiliare che è stata venduta ad altro operatore.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedi capitolo 8.1. conformità edilizia

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALBAVILLA VIA MANZONI 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento ad Albavilla via Manzoni 18 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione

Porzione di fabbricato costruito intorno al '900 a cui si accede dalla corte comune al mappale 761

attraverso un portico con servitù di passo adibito a civile abitazione disposto su tre livelli collegati tra loro mediante scala interna di comunicazione, così ripartiti:

- piano terreno: ripostiglio e servizio igienico con altezza di 2,67 m;
- piano primo: disimpegno con altezza di 2,15 m, cucina e camera con altezza di 2,85, soggiorno con altezza di 2,45 m e un bagno con altezza di 2,74 m;
- piano secondo: disimpegno con altezza di 2,60 m, bagno con altezza di 2,60 m, una camera con altezza di 2,85 m ed un balcone.

Completa l'immobile un solaio non abitabile e non agibile di altezza inferiore di 1,50 m accessibile dal balcone mediante botola a parete.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle rettangolari di ceramica colore cotto mentre il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica colore beige, le porte interne sono in tanageria colore marrone scuro, mentre i serramenti esterni in legno colore marrone scuro a vetro semplice.

Nei bagni sono presenti i principali sanitari in ceramica bianca quali wc, bidet, lavandico, vasca da bagno al piano primo e doccia al piano secondo.

L'appartamento presenta un impianto di riscaldamento termoautonomo a caloriferi.

Nota: si segnala la presenza di macchie di umidità e muffa sulla parete e sul soffitto del bagno al piano secondo.

Identificazione catastale (allegato 4):

- foglio 17 particella 1642 sub. 1 e particella 1643 su. 2 graffiati (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 249,97 Euro, indirizzo catastale: via Manzoni, 18, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze da nord in senso orario:

- a corpo dei locali al piano terreno: corte ed andito comuni e proprietà di terzi sui tre lati;
- a corpo dei locali al piano primo e secondo: spazio su corte comune e proprietà di terzi sui tre lati. a corpo.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato costruito nel primo '900 adibito a civile abitazione disposto su tre livelli collegati tra loro mediante scala interna di comunicazione, così ripartiti:

- piano terreno: ripostiglio e servizio igienico con altezza di 2,67 m;
- piano primo: disimpegno con altezza di 2,15 m, cucina e camera con altezza di 2,85, soggiorno con altezza di 2,42 m e un bagno con altezza di 2,74 m;
- piano secondo: disimpegno e bagno con altezza di 2,63 m, una camera con altezza di 2,85 m e un balcone.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle rettangolari di ceramica colore cotto mentre il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica colore beige, le porte interne sono in tanageria colore marrone scuro mentre i serramenti esterni in legno colore marrone scuro a vetro semplice.

Nei bagni sono presenti i principali sanitari in ceramica bianca quali wc, bidet, lavandico, doccia al piano primo e vasca da bagno al piano secondo.

Completa la dotazione dell'appartamento un riscaldamento termoautonomo a caloriferi ed un

sottotetto non abitabile e non agibile di altezza inferiore a 1,50 m a cui si accede da botola interna.

CLASSE ENERGETICA:



[325.95 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1300300010718 registrata in data 28/10/2018

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
Ripostiglio piano terra	9,72	x	25 %	=	2,43
Disimpegno piano primo	21,51	x	100 %	=	21,51
Soggiorno piano primo	32,85	x	100 %	=	32,85
Cucina piano primo	11,28	x	100 %	=	11,28
Bagno piano primo	5,75	x	100 %	=	5,75
Camera piano primo	22,95	x	100 %	=	22,95
Disimpegno piano secondo	10,21	x	100 %	=	10,21
Camera piano secondo	32,85	x	100 %	=	32,85
Bagno piano secondo	5,78	x	100 %	=	5,78
Balcone piano secondo	5,28	x	30 %	=	1,58
Totale:	158,18				147,19

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare Città di Como e provincia

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 630,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - semestre4 1/2025

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.250,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha deciso di procedere nella stima del bene con metodo di tipo comparativo basato sull'attuale valore medio di mercato, tenendo conto del particolare momento di mercato, della conservazione, manutenzione e qualità dell'immobile oltre che alla collocazione sul territorio rispetto ai servizi e delle finiture.

Per il procedimento di stima dell'immobile si precisa che sono stati utilizzati come parametri di stima la superficie commerciale (mq) determinata applicando dei coefficienti correttivi alla superficie

misurata, conteggiando i muri perimetrali fino ad un massimo di 50 cm, mediante rilievo in loco del bene e ed il prezzo medio unitario (€/mq).

Per quanto riguarda il rilievo, si precisa che le misurazioni sono state effettuate in presenza di arredi e altri mobili ingombranti addossati alle pareti. Di conseguenza, eventuali imprecisioni o discordanze dovranno essere considerate accettabili.

Altre informazioni per l'acquirente: La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi, compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore di cui all'art. 63 comma 2 disp. att. del c.c. - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non, comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	147,19	x	700,00	=	103.033,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 103.033,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 103.033,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha deciso di procedere nella stima del bene con metodo di tipo comparativo basato sull'attuale valore medio di mercato, tenendo conto del particolare momento di mercato, della conservazione, manutenzione e qualità dell'immobile oltre che alla collocazione sul territorio rispetto ai servizi e delle finiture.

Per il procedimento di stima dell'immobile si precisa che sono stati utilizzati come parametri di stima la superficie commerciale (mq) determinata applicando dei coefficienti correttivi alla superficie misurata, conteggiando i muri perimetrali fino ad un massimo di 50 cm, mediante rilievo in loco del bene e ed il prezzo medio unitario (€/mq).

Per quanto riguarda il rilievo, si precisa che le misurazioni sono state effettuate in presenza di arredi e altri mobili ingombranti addossati alle pareti. Di conseguenza, eventuali imprecisioni o discordanze dovranno essere considerate accettabili.

Altre informazioni per l'acquirente: La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi, compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore di cui all'art. 63 co. 2 disp. att. del c.c. - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non, comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Albavilla, ufficio del registro di Como e provincia, conservatoria dei registri immobiliari di Como e Provincia, ufficio tecnico di Albavilla, agenzie: Albavilla, osservatori del mercato immobiliare Como 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	147,19	0,00	103.033,00	103.033,00
				103.033,00 €	103.033,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.630,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.403,00**

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: **€. 14.910,45**

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: **€. 84.492,55**

data 23/01/2026

il tecnico incaricato
Luca Sironi