



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

AVV. ALBERTO CATTANEO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

ING. MASSIMO SPREAFICO

CF:SPRMSM80T01F133P

con studio in MISSAGLIA (LC) VIA DON RIGAMONTI 2

telefono: 3391206590

email: m.sprea80@libero.it

PEC: massimo.spreafico@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento ubicato a Perledo (LC) via per Esino 92, avente superficie commerciale pari a 60,34 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di unità immobiliare a uso abitativo costituita da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e balcone.

L'appartamento sviluppa un'altezza interna pari a 270 cm ed è situato al primo piano di un edificio residenziale, composto da tre unità immobiliari ad uso abitativo.

Il fabbricato è stato realizzato durante gli anni 1971-73 e risulta costituito complessivamente da quattro livelli (seminterrato, piano terra, piano primo, sottotetto-soffitta).

L'accesso all'appartamento avviene tramite una scalinata esterna e un ballatoio a uso comune.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, foglio 9, particella 2142, subalterno 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 361,52 euro, indirizzo catastale: via Venticinque Aprile, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".

Coerenze da nord e in senso orario: prospetto su parti comuni, ballatoio a uso comune, altra unità immobiliare, ancora prospetto su parti comuni per due lati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,34 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.342,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.007,80
Data di conclusione della relazione:	31/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 12/10/2010 a firma di notaio Mario Erba ai nn. 85983/15793 di repertorio, iscritta il 18/10/2012 a Lecco ai nn. 15552/3350, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 180.000 euro.

Importo capitale: 100.000 euro.

Durata ipoteca: 25 anni, 1 mese.

Ipoteca giudiziale attiva, derivante da decreto ingiuntivo emesso il 28/03/2013 a firma di Tribunale di Monza al n. 2300 di repertorio, iscritta il 10/04/2013 a Lecco ai nn. 4287/630, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 60.000 euro.

Importo capitale: 37.658,77 euro.

Gravante anche su quota parte di altra unità immobiliare.

Ipoteca legale attiva, derivante da atto emesso da *** DATO OSCURATO *** il 15/10/2015 ai nn. 7354/6815 di repertorio, iscritta il 19/10/2015 a Lecco ai nn. 11814/1746, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 986.132,58 euro.

Importo capitale: 493.066,29 euro.

Gravante anche su quota parte di altra unità immobiliare.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento del 29/07/2025 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lecco al n. 1786 di repertorio, trascritto il 23/09/2025 a Lecco ai nn. 13597/10570, 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

Ulteriori avvertenze:

Come riportato nell'atto di provenienza, all'unità immobiliare compete la quota di comproprietà indivisa delle parti comuni del fabbricato per un valore pari a 1/4, con particolare riferimento agli spazi presenti al piano seminterrato, ovvero "portico, caldaia, gabinetto e ripostiglio" e all'area di pertinenza dell'edificio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

dal 28/10/2004, per la quota di 1/1, con atto di compravendita stipulato il 28/10/2004 a firma di notaio Antonio Testa ai nn. 138675/2687 di repertorio, trascritto il 05/11/2004 a Lecco ai nn. 17834/11497.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 82, intestata a *** DATO OSCURATO *** per "costruire una casa", domanda presentata il 18/12/1971, licenza rilasciata il 20/12/1971. I lavori sono iniziati il 28/12/1971 e sono terminati il 04/09/1973, mentre il Permesso di Abitabilità è stato rilasciato il 24/03/1975.

Concessione edilizia in sanatoria (Condonò Edilizio, art.13 L.28/2/85 N.47) n. 85, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per "difformità dal nulla-osta del 20/12/1971" consistenti in "formazione di locali accessori interrati (ripostigli, wc, locale caldaia); P1°- formazione di n.2 appartamenti in luogo di uno, senza aumenti né di superficie, né di volume; diverso posizionamento della scala esterna di accesso", domanda presentata il 29/06/1987 con il n. 1908/04 di protocollo, concessione rilasciata il 05/11/2001 con il n. 1908/87 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.G.T. - Piano di Governo del Territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 30/05/2023, pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 39 del 27/09/2023 (Rettifica del COMUNE DI PERLEDO ai sensi art. 13, comma 14bis, L.R. n. 12/2005).

L'intero immobile ricade in zona "B3 - residenziale estensiva di completamento", le cui caratteristiche sono descritte all'articolo 49 del Piano delle Regole.

L'area è caratterizzata dalla classe di sensibilità paesistica pari a 3 (media).

Presenza di vincolo paesistico esteso all'intero territorio comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001.

Confrontando lo stato di fatto dell'unità immobiliare con la planimetria catastale allegata alla *Concessione Edilizia in Sanatoria n. 85 (Condominio Edilizio)* si rilevano alcune incongruenze, di seguito riassunte:

- presenza di camino in muratura nel locale soggiorno, non rappresentato graficamente;
- discrepanze in merito alla rappresentazione dei divisori situati tra soggiorno e angolo cottura;
- presenza di setto angolare all'interno del bagno (presumibile cavedio tecnico per la colonna di scarico), non rappresentato graficamente;
- presenza di ripostiglio / armadio a parete realizzato in legno all'interno del vano di ingresso, non rappresentato graficamente.

Si ritiene necessario procedere con il deposito della pratica edilizia S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) necessaria a regolarizzare le difformità di cui sopra, oltre che a migliorare e aggiornare la finora unica rappresentazione grafica dell'unità immobiliare, priva di quote e particolarmente approssimativa a causa del fattore di scala della planimetria catastale e dell'anno di redazione della stessa. Trattandosi di opere già realizzate, la procedura sarà soggetta al pagamento di una sanzione pecuniaria.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese professionali per la redazione della pratica edilizia (importo indicativo, compreso cassa previdenziale e IVA di legge): €1.500,00
- sanzione pecuniaria (importo minimo ipotizzato): €1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Ad avvenuta regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare, si ritiene necessario procedere con l'aggiornamento della rispettiva planimetria catastale e della toponomastica registrata in banca dati.

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali e spese professionali per la redazione della pratica DOCFA (importo indicativo, compreso cassa previdenziale e IVA di legge): €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PERLEDO VIA PER ESINO 92

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento ubicato a Perledo (LC) via per Esino 92, avente superficie commerciale pari a 60,34 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di unità immobiliare a uso abitativo costituita da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e balcone.

L'appartamento sviluppa un'altezza interna pari a 270 cm ed è situato al primo piano di un edificio residenziale, composto da tre unità immobiliari ad uso abitativo.

Il fabbricato è stato realizzato durante gli anni 1971-73 e risulta costituito complessivamente da quattro livelli (seminterrato, piano terra, piano primo, sottotetto-soffitta).

L'accesso all'appartamento avviene tramite una scalinata esterna e un ballatoio a uso comune.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, foglio 9, particella 2142, subalterno 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 361,52 euro, indirizzo catastale: via Venticinque Aprile, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".
- Coerenze da nord e in senso orario: prospetto su parti comuni, ballatoio a uso comune, altra unità immobiliare, ancora prospetto su parti comuni per due lati.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona a prevalente destinazione residenziale.

Nonostante l'edificio sia situato a breve distanza dal centro storico comunale, il dislivello presente in termini di altitudine e l'assenza di marciapiedi rendono pressochè indispensabile l'utilizzo di automezzi per qualsiasi spostamento.

La zona risulta asservita dalle ordinarie opere di urbanizzazione primaria, il traffico è di tipo locale e i parcheggi sono praticamente inesistenti.

I più importanti centri limitrofi sono rappresentati dalla città di Lecco e dalla città di Sondrio, mentre le attrazioni storico paesaggistiche localizzate nelle vicinanze sono: Lario, Prealpi lombarde, Castello di Vezio, villa Monastero.

SERVIZI

municipio

nella media 

farmacie

nella media 

campo da tennis

nella media 

campo da calcio

nella media 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 73 km

nella media 

autobus distante 500 m

nella media 

superstrada distante 10 km

nella media 

ferrovia distante 4 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante a battente, telaio realizzato in legno e vetro singolo.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ante singole a battente, telaio in legno con inserti vetrati.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> murature di tamponamento in blocchi di laterizio.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> pavimentazione del balcone realizzata con piastrelle di ceramica.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata con piastrelle di ceramica, oltre a moquette nella camera da letto.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati con intonaco a base di calce e cemento.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente in legno, serratura non blindata.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane in legno.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato con intonaco a base di cemento; gli angoli del fabbricato sono rivestiti con elementi in pietra naturale, mentre le porzioni di facciata corrispondenti alla soffitta sono rifinite con perlinatura in legno.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> realizzato con intonaco a base di calce e cemento; le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle di ceramica, mentre le pareti dell'ingresso sono rivestite con tessuto per tappezzeria.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> audio, non funzionante.	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220 V; durante il sopralluogo non è stata riscontrata la presenza del quadro elettrico generale; si ritiene necessario ottenere dichiarazione di rispondenza dell'impianto, redatta da tecnico abilitato.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> presumibile la presenza di rete di smaltimento condominiale, con recapito in fognatura comunale.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> impianto di adduzione per il piano cottura, con tubazione sottotraccia; si ritiene necessario ottenere dichiarazione di rispondenza	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

dell'impianto, redatta da tecnico abilitato.

idrico: tubazioni posate sottotraccia; scaldabagno elettrico installato in corrispondenza dell'angolo cottura.

nella media 

termico: impianto centralizzato costituito da caldaia a basamento ubicata all'interno di locale tecnico a uso comune, non accessibile alla data del sopralluogo; all'interno dell'appartamento è presente un termostato ambiente, ma i radiatori risultano completamente rimossi (e assenti) dalle rispettive postazioni; si segnala inoltre la presenza di un camino in muratura "a focolare aperto" all'interno del soggiorno; si ritiene necessario procedere con il ripristino dei terminali di emissione e la verifica di corretto funzionamento dell'impianto, eseguita da tecnico abilitato.

pessimo 

Delle Strutture:

balconi: soletta a sbalzo in cemento armato.

nella media 

solai: solaio misto in laterocemento, gettato in opera.

nella media 

strutture verticali: costituite da pilastri realizzati in cemento armato.

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso	10,20	x	100 %	=	10,20
soggiorno con angolo cottura	26,30	x	100 %	=	26,30
camera da letto	15,50	x	100 %	=	15,50
bagno	5,70	x	100 %	=	5,70
balcone	8,80	x	30 %	=	2,64
Totale:	66,50				60,34

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Fonte di informazione: *Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2025,*

primo semestre)

Descrizione: abitazioni di tipo civile - stato conservativo normale (valore massimo)

Indirizzo: Perledo (fascia centrale, zona centro edificato)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.600,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2025, primo semestre)

Descrizione: abitazioni di tipo civile - stato conservativo normale (valore minimo)

Indirizzo: Perledo (fascia centrale, zona centro edificato)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: bilocale, anni '70

Indirizzo: Perledo, via per Esino

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 882,35 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: trilocale

Indirizzo: Perledo

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.188,89 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2025)

Descrizione: residenziale - periodo di costruzione oltre 35 anni (valore massimo)

Indirizzo: Perledo

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2025)

Descrizione: residenziale - periodo di costruzione oltre 35 anni (valore minimo)

Indirizzo: Perledo

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di redigere la presente perizia di stima, sono stati considerati i seguenti fattori:

- destinazione urbanistica della zona in cui è ubicato l'edificio e qualità del contesto ambientale;
- localizzazione dell'edificio rispetto al centro comunale, alle infrastrutture e ai servizi principali;
- tipologia, stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare ispezionata e del fabbricato stesso in cui è dislocata;
- consistenza e superficie commerciale dell'unità immobiliare; vista panoramica verso il lago;
- interesse del mercato immobiliare per beni aventi caratteristiche simili, con particolare riferimento alla presenza cospicua di c.d. "seconde case" e appartamenti oggetto di locazione turistica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	60,34	x	1.100,00	=	66.374,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 66.374,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 66.374,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili; tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Perledo, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Listino Mercato Immobiliare della città di Lecco 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	60,34	0,00	66.374,00	66.374,00
				66.374,00 €	66.374,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.032,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.342,00**

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: **€. 6.334,20**

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: **€. 57.007,80**

data 31/12/2025

il tecnico incaricato
ING. MASSIMO SPREAFICO