TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

128/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Micaela Licini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/09/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch .Invernizzi Antonio Pietro

CF:NVRNNP51P11L022E
con studio in TACENO (LC) VIA ROMA 13
telefono: 0341880166
email: tacinvan@yahoo.it
PEC: antoniopietro.invernizzi@archiworldpec.it

Firmato Da: INVERNIZZI ANTONIO PIETRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 63e482

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PREMANA via Ponte Ciudrino, della superficie commerciale di **168,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Proprietari dell'immobile pro indiviso: 1/2 Diallo Oumar e Pereira 1/2 Yolande Genevieve, debitori esecutati. Si tratta di un'unica unità immobiliare non divisibile, che si sviluppa su quattro piani ed è dotata di un solo, miniscolo servizio igienico: a piano terreno (a livello della strada pubblica frontistante: andito (cortiletto) d'accesso di uso esclusico, cucina, tinello, vano scale d'accesso ai piani superiori e, con accesso dalla cucina,n. 2 cantine passanti a quota leggermente inferiore al piano cucina; al piano primo: camera, vano scale e camera; a piano secondo: camera, vano scale e camera; a piano terzo (sottotetto) arrivo del vano scale e due soffitte utilizzabili come ripostigli in quanto carenti dell'altezza minima e media richiesta dalle norme vigenti per gli ambienti abitabili; essendo la costruzione del fabbricato, risalente nel tempo: è difficile ricostruire, oggettivmente, la data in cui sono stati iniziati i lavori di costruzione (nel titolo di proprietà il venditore ha dichiarato che i lavori di costruzione sono stati iniziati anteriormente all'anno 1967), le altezze interne utili nette - indicate anche nella scheda catastale - sono inferiori alle altezze interne utili nette stabilite dai regolamenti di igiene vigenti; carenze dello stesso tipo si anche per quanto riguarda la verifica dei rapporti aeroilluminanti degli ambienti, pur nominalmente definiti abitabili sulla scheda catastale. La superfice dell'estità catstale descritta è di mq. 168,00, escluso il cortiletto - andito d'accesso, di proprietà esclusiva, verso la strada pubblica, il cui valore probabile di mercato è ricompreso in quello determinato per l'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 5696 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 8 vani, rendita 380,11 Euro, indirizzo catastale: Comune di Premana - via Ponte Ciudrino, piano: terra-1°-2°-sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: A sud est fabbricato mapp. 5697, a sud ovet confine con strada pubblica mediante andito (cortiletto) di pertinenza, a sud ovest e a nord ovest ente catastale mappale 6849.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**168,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 31.600,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 31.600,00**

Firmato Da: INVERNIZZI ANTONIO PIETRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 63e482

Data di conclusione della relazione: **18/09/2026**

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:

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**, stipulata il 22/06/2005 a firma di [redacted] e da Banca Toscana S.p.a. , c.f. 05272250480 ai nn. 5673/2080 di repertorio, iscritta il 10/07/2025 a Lecco ai nn. 10627 gen/ 1686 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento del notaio Zizanovich Alessandra. Si vedano i dettagli nelle "note aggiuntive"..
Importo ipoteca: € 260.000.
Importo capitale: € 130.000.
Durata ipoteca: 30 anni.
Si tratta di ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento atto notaio Zizanovich Alessandra del 22 giugno 2005, rep. n. 5673/2080 ed iscritta presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Lecco in data 10 luglio 2025 al n. 10628 generale e al n. particolare 1686, per capitale di € 130.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 260.000,00, durata 30 anno, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su NCEU Foglio 23 Particella 5696 Sub. 1.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

1) Pignoramento, trascritto il 11/11/2025 a Lecco ai nn. 16991/12915, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili: atto Ufficiale giudiziario Tribunale di Bergamo del 04/11/2025, rep. n. 7715.

Firmato Da: INVERNIZZI ANTONIO PIETRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 63e482

2) Pignoramento trascritto il 17/02/2012 a Lecco ai nn. 2602/2026, a favore di di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. c.f. 00884060526, sede in Siena., contro Diallo Oumar nato in Senegal il 06/12/1967, c.f. DLLMRO67T06Z343F per 1/2 di piena proprietà e Pereira Yolande Genevieve nata in Senegal il 14/10/1974, c.f. PRRYND74R54Z343F per 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 23, mapp. 5696 sub 1, derivante da Verbale di pignoramento immobili: atto Ufficiale giudiziario di Lecco del 15 dicembre 2011 rep. n. 4432.

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:

Si tratta di un edificio singolo: non esistono spese condom,iniali di gestione del fabbricato. Da anni il fabbricato appare abbandonato a sé.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 22/06/2005), con atto stipulato il 22/06/2005 a firma di venditori Esposito Angela o Angela Rosario c.f. SPSNGL45R70L845Z per 1/2 e Perrone Salvatore Santo c.f. PRRSVT55S01L385C per 1/2; acquirenti: Diallo Oumar c.f. DLLMRO67T06Z343F per 1/2 e Pereira Yolande Genevieve c.f. PRRYND74R54Z343F per 1/2, trascritto il 15/07/2005 a Lecco ai nn. 12818/7752.
L'atto di compravendita è stato redatto dal notaio Zizanonovich Alessandra , repertorio n. 5672/2079

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/2005), con atto stipulato il 22/06/2005 a firma di venditori Esposito Angela e Perrone Salvatore Santo acquirenti: Diallo Oumar e Pereira Yolande Genevieve., trascritto il 15/07/2005 a Lecco ai nn. 12818/7752.
L'atto di compravendita è stato predisposto dal notaio Zizanovich Alessandra, repertorio n. 5672/2079

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sull'atto di compravendita, che legittima gli acquirenti, debitori in questa procedura esecutiva immobiliare, ad acquisire il diritto di proprietà sull'immobile, è fatta generica menzione della sola pratica edilizia n. 1446, senza, tuttavia, accennare alle problematiche relative e neppure viene

Firmato Da: INVERNIZZI ANTONIO PIETRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 63e482

menzionata la richiesta di condono edilizio - presentata al Comune di Premana il 02 aprile 1986, prot. n. 893, dai Signori [redacted], danti causa agli attuali proprietari, debitori esecutati; tale richiesta di condono è stata parzialmente istruita dal Comune di Premana, ma non è ancora stata definita: è in stallo, dunque, da una quarantina d'anni. Ho depositato i file della pratiche edilizie citate, condono compreso, sul sito del processo telematico. Sostanzialmente la domanda di condono è finalizzata a sanare la tettoia porticato frontistante la pubblica via e difformità riscontrate dal tecnico comunale durante l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione del piccolo servizio igienico esterno, ricondicibili alla pratica edilizia n. 1446. Chi fosse interessato all'acquisto dell'immobile dovrebbe prendere contatti con l'Ufficio tecnico comunale per la definizione della pratica di condono edilizio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

"... lavori di straordinaria manutenzione al fabbricato al mapp. 5696... **N. 1446**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento servizio igienico, sostituzione manto di copertura con posa di lamiera zincata, sostituzione serramenti, intonacatura facciate ed aggiunta di portico con colonne in legno, antistante il fabbricato: questi sono i lavori indicati sulla rich, presentata il 06/07/1982 con il n. 1441 di protocollo, rilasciata il 13/09/1982 con il n. 1441 di protocollo.
Con lettera ai proprietari del fabbricato in data 24/08/1982, prot. n. 1141, dopo pertanto il rilascio dell'autorizzazione originaria, il Comune informa della necessità di acquisire un parere della commissione edilizia, ma non revoca il titolo edilizio rilasciato; del parere di tale commissione non c'è traccia nei file che mi ha inviato il Comune dopo la richiesta di accesso agli atti; non esistono verbali di inizio né di fine lavori; il tecnico comunale effettua un sopralluogo e ravvisa difformità dell'eseguito rispetto al progetto; viene fatta segnalazione della situazione al Pretore di Bellano, e in particolare, con lettera in data 28/04/1983, prot. n. 853, l'assessore delegate comunica che non sono state rispettate le dimensioni del servizio esterno, di cui però non si vede il seguito nei file che mi sono stati inviati dal Comune; anche un confinante contesta la correttezza dell'intervento edilizio. Tali interventi saranno oggetto di richiesta di condono edilizio. Deposito sul sito del p.c.t. il file di tutti i documenti che il Comune mi ha inviato.

Condono edilizio (legge n. 47/1985 **N. Condono edilizio**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Negli stmpati costituenti la richiesta di condono edilizio si richiama l'autorizzazione , presentata il 02/04/1986 con il n. 893 di prot.. di protocollo.
La richiesta di condono descritta non è ancora stata definita ed il Comune non ha ancora rilasciato la concessione in sanatoria.

Richiesta di autorizzazione per eseguire sul fabbricato al mapp. 5696 **N. 53/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 04/06/1984 con il n. 1368 di protocollo.
Questa richiesta di autorizzazione edilizia non ha avuto seguito (né conclusione): il Comune aveva sospeso l'istruttoria della pratica, disponendo che il richiedente presentasse documentazione integrativa, ma questo non ha mai provveduto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Firmato Da: INVERNIZZI ANTONIO PIETRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 63e482

Sono state rilevate le seguenti difformità: Stante che il sevizio igienico esterno all'edificio principale, se pur contiguo ad esso, è stato oggetto di ristrutturazione ed i relativi lavori sono ultimati, non posso che basarmi sulla relazione di sopralluogo predisposta dal tecnico comunale, recante la data 18/04/1983, prot. n. 765, parte della pratica edilizia prot. n. 1446, che ho depositato sul sito del p.c.t.. (normativa di riferimento: riferimento alla pratica edilizia n. 1446 del 1982)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Definizione della domanda di condono e valutazione del servizio igienico da parte del tecnico comumale.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Gestione pratica edilizia di condomo non definita dall'Ufficio tecnico comunale e anomalie del servizio igienico.: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: dipendono dall'intervento dell'Ufficio tecnico comunale nella definizione del condono edilizio..
E' necessario chiedere al responsabile dell'Ufficio tecnico comunale definire la pratica di condono edilizio: in tal modo,probabilmente, si definirebbero le problematiche rimaste in sospeso con riferimento alla pratica edilizia n- 1446 del 1982. Non è possibile prevedere con certezza i termini con cui il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale gestirà kla pratica di condono, giacente ormaui da decenni. Le spese che ipotizzo per regolazizzare l'edificio sono da ritenere, per le incertezze descritte, stimate in larga massima.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulle schede catastali non è riportato il cortiletto posto tra la strada pubblica e la facciata volta a sud-ovest del fabbricato. Sulle schede catastali non sono riportate alcune finestre del piano sottotetto, in facciata rivolta a sud ovest. L'articolazione del fabbricato in facciata rivolta a nord est, ove è ubicato anche il servizio igienico esterno, non è conforme a quanto rappresentato sulla scheda catastale e non è riportata neppure l'area pertinente ad esso, posta a monte . Consegue che, per la regolarizzazione catastale del fabbricato e delle sue pertinenze occorre: a) predisporre un tipo mappale attendibile: in tale operazione occorre regolare i confini di proprietà (con riferimento all'art. 950 Codice Civile) e stipulare un atto notarile di recepimento; considerando, tuttavia, che lo stato attuale del fabbricato in esame e delle sue pertinenze, risale a più di anni venti da oggi e dunque, ove occorresse, ovvero in caso di mancato accordo con i confinanti, si potrebbe fare riferimento alle vigenti norme sull'usucapione; b) predisporre una scheda catastale coerente con quanto in precedenza (tipo mappale, realtà fisica del fabbricato ed aree pertinenti ad esso.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale, redazionme di tipo mappale e conseguente regolazione dei confini, con eventuale esercizio del diritto di usucapione.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Tipo mappale per definire l'esatta area di sedime del fabbricato e le aree ad esso pertinenti, regolamento dei confini con atto notarile ; coerente aggiornamento della scheda catastale.: €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi: basta l'invio telematico della scheda aggiornata ad Agenzia Territorio di Lecco.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Firmato Da: INVERNIZZI ANTONIO PIETRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 63e482

BENI IN PREMANA VIA PONTE CIUDRINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PREMANA via Ponte Ciudrino, della superficie commerciale di **168,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Proprietari dell'immobile pro indiviso: [redacted], debitori esecutati. Si tratta di un'unica unità immobiliare non divisibile, che si sviluppa su quattro piani ed è dotata di un solo, miniscolo servizio igienico: a piano terreno (a livello della strada pubblica frontistante: andito (cortiletto) d'accesso di uso esclusico, cucina, tinello, vano scale d'accesso ai piani superiori e, con accesso dalla cucina,n. 2 cantine passanti a quota leggermente inferiore al piano cucina; al piano primo: camera, vano scale e camera; a piano secondo: camera, vano scale e camera; a piano terzo (sottotetto) arrivo del vano scale e due soffitte utilizzabili come ripostigli in quanto carenti dell'altezza minima e media richiesta dalle norme vigenti per gli ambienti abitabili; essendo la costruzione del fabbricato, risalente nel tempo: è difficile ricostruire, oggettivmente, la data in cui sono stati iniziati i lavori di costruzione (nel titolo di proprietà il venditore ha dichiarato che i lavori di costruzione sono stati iniziati anteriormente all'anno 1967), le altezze interne utili nette - indicate anche nella scheda catastale - sono inferiori alle altezze interne utili nette stabilite dai regolamenti di igiene vigenti; carenze dello stesso tipo si anche per quanto riguarda la verifica dei rapporti aeroilluminanti degli ambienti, pur nominalmente definiti abitabili sulla scheda catastale. La superfice dell'estità catstale descritta è di mq. 168,00, escluso il cortiletto - andito d'accesso, di proprietà esclusiva, verso la strada pubblica, il cui valore probabile di mercato è ricompreso in quello determinato per l'intero fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 5696 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe U, consistenza 8 vani, rendita 380,11 Euro, indirizzo catastale: Comune di Premana - via Ponte Ciudrino, piano: terra-1°-2°-sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: A sud est fabbricato mapp. 5697, a sud ovet confine con strada pubblica mediante andito (cortiletto) di pertinenza, a sud ovest e a nord ovest ente catastale mappale 6849.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

Firmato Da: INVERNIZZI ANTONIO PIETRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 63e482

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un fabbricato praticanmente abbandonato da anni, infestato di ragnatele all'interno e di vegetazione spontanea in corrispondenza all'andito di accesso. Impianto elettrico ed idraulico, privi di certificazione, necessitano di rifacimento. I serramenti esterni di aprono a fatica, per cui anche la documentazione fotografica interna,,allegata alla rclazionc, non ha potuto essere più esauriente ed è stata ripresa mediante l'uso del flash.

CLASSE ENERGETICA:



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
	16.800,00	x	1 %	=	168,00
Totale:	**16.800,00**				**168,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie catastale: mq. 168,00 x €/mq. 250 = € 42.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **42.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Bene acquisibile in asta giudiziale, carenza di garanzie conseguuenti: riduzione di circa l'11,67% del valore in condizioni di normalità.	-4.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Firmato Da: INVERNIZZI ANTONIO PIETRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 63e482

Sistema comparativo: esaminato lo stato del fabbricato da stimare, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si comparano con quelle dei fabbricati descritti sul listino O.m.i. e si adeguano i prezzi di essi alla realtà del fabbricato 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 Premana, osservatori del mercato immobiliare O.m.i.: Agenzia delle Entrate di Lecco e commissione relativa.

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	168,00	0,00	37.100,00	37.100,00
				37.100,00 €	**37.100,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 5.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 31.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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:	**€. 0,00**
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:	**€. 31.600,00**

data 18/09/2026

Firmato Da: INVERNIZZI ANTONIO PIETRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 63e482

il tecnico incaricato
Arch .Invernizzi Antonio Pietro

Firmato Da: INVERNIZZI ANTONIO PIETRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 63e482