

#	Componente	Riferimento / Nota
1	Valore di Mercato base	<i>Art. 568 c.p.c. (CTU) – deduzione abusi edilizi e assenza garanzia per vizi</i>
2	Sconto per assunzioni speciali (vendita forzata)	<i>Tempi compressi, accesso limitato, asimmetria informativa: tipicamente -15/25%</i>
3	Coefficiente IMI/NTN di zona	<i>OMI Agenzia delle Entrate: mercato debole ⇒ sconto aggiuntivo prudenziale</i>
4	Coefficiente di occupazione	<i>Libero: 0%; Occupato debitore: -10/20%; Locato ante-pignoramento: -30/50%</i>
5	Maggior valore cessione unitaria o azioni esperibili	<i>+ going concern (art. 87 lett. c) CCII) o + azioni revocatorie/risarcitorie al netto spese</i>
6	Costi di procedura prededucibili	<i>Compenso delegato, ausiliari, custodia, pubblicità, spese notarili</i>
=	Valore Netto di Liquidazione	<i>Somma distribuibile al ceto creditorio come parametro di confronto</i>