

# TRIBUNALE DI LECCO

## REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

**Elio Vismara**

contro:

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

**R.G.E. 203/2014**

**Giudice: Dott. Edoardo Marcellini**

### **ELABORATO PERITALE**

del 22/09/2015

*Tecnico incaricato: arch Silvia Isacco*  
*iscritto all'Albo Architetti della provincia di Lecco al N. 820*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecco al N. 428*  
*CF: SCCSLV70D41E507U*  
*con studio in Lecco (LC) corso Martiri , 46*  
*telefono: 3389791597*  
*email: silvia.isacco@gmail.com*  
*email (pec): silvia.isacco@archiworldpec.it*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 203/2014 Lecco

**LOTTO 1**

BENI IN OGGIONO

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Oggiono Via Altobello snc, frazione Altobello:

**A -** Piena proprietà per la quota di 1/1 ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ), della superficie **Macello** commerciale di **158,25** Mq.

**Agricolo.** Immobile a destinazione macello agricolo, comprendente piccola area di vendita al dettaglio dei prodotti di macellazione, nell'immobile sono presenti macchianari e attrezzature necessari alla macellazione di circa 10 capi al giorno. Si precisa che tali attrezzature **NON** sono oggetto di valutazione.

C'è da sottolineare che l'unità immobiliare identificata catastalmente al sub 705, non comprende tutto l'immobile destinato a macello. Infatti l'unità immobiliare definita quale macello agricolo è composta complessivamente da due porzioni immobiliari definite catastalmente al predetto sub 705 e dal sub 703.

In particolare la sala macellazione (complessivamente di circa 6.10 x 5.90 m) risulta insistere per circa 1/3 della sua superficie sul sub 705, per la restante parte, ovvero circa i 2/3 insiste sul sub 703; lo stesso dicasi per il disimpegno e la sala insacco che insiste solo per una piccola parte sul sub 705.

Si sottolinea che l'accesso ai locali del sub 703 avviene attualmente dal sub 705. Entrambi i sub concorrono a formare un'unità immobiliare fisicamente compiuta.

Tale frazionamento immobiliare, pur formando due unità immobiliari con una propria rendita catastale non ha originato due unità immobiliari fisicamente indipendenti e distinte, questa complementarietà dei due sub non è riportata nei documenti di procedura nè nella relazione notarile.

La situazione si evince più chiaramente confrontando le due planimetrie catastali allegate.

L'edificio che ospita il macello venne realizzato nel 2007, mediante ristrutturazione con ampliamento di un fabbricato rurale esistente.

Il corpo di fabbrica presenta un carattere semplice, a pianta rettangolare, in alzato ospita due piani fuori terra con copertura a due falde. Il carattere architettonico è tipico delle costruzioni in ambito agricolo.

Nell'immediato intorno, sullo stesso mappale, si affacciano sulla corte altri manufatti destinati all'attività agricola, quali locali per l'allevamento del bestiame e per il ricovero di attrezze e foraggio.

La distribuzione interna dei locali è funzionale alla specifica attività agricola insediata (macello agricolo), così come la loro destinazione d'uso. Le partizioni interne dei locali sono realizzate mediante strutture prefabbricate appositamente realizzate per ospitare l'attività suddetta. Lo stesso dicasi per gli impianti e per le dotazioni igienico-sanitarie.

Alla data del sopralluogo, tutto il complesso si presentava in buone condizioni, nonostante l'inattività della struttura.

Esternamente è presente una piccola area con forma trapezoidale che occupa due lati del sub 705, la superficie è di circa 180 mq (dato rilevato dalla planimetria catastale), l'area non presenta recinzioni.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5263 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria D/10, consistenza 0, rendita 2.268,00 Euro, indirizzo catastale: via

Altobello, piano: Terra , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Varazione del 19/11/2007 prot. LC 0188769 - Unità afferenti edificate su area urbana - 5263/7

Coerenze: Da nord in senso orario: aree esterne di cui ai mappali 5247, parte 5246, 5245; unità immobiliare sub 703, area esterna mappale 5248, mappale 463 in punta. A piano primo l'unità confina con il sub. 706. E' presente un'area esterna di pertinenza al sub 705 di circa 180 mq.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 158,25</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 164.628,50</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 139.934,23</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€ 142.734,23</b>
- Data della valutazione:	<b>22/09/2015</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta essere un macello agricolo intestato all'esecutato, l'azienda agricola risulta fiscalmente attiva, ma come da dichiarazione dello stesso esecutato, in sede di sopralluogo, a partire dal luglio del 2014 il titolare ha deciso di tenere chiuso sia il punto vendita che il macello.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'atto di asservimento costituito, vincola il mantenimento della medesima destinazione d'uso dei fabbricati realizzati sulle aree asservite (deposito macchine agricole, foraggi e macello agricolo) fino a quando i Comuni interessati manterranno in zona agricola le predette aree.

### 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:

- atto di asservimento dell'area sita nel comune Oggiono identificata al mappali vari della superficie di totale 66860 mq, stipulato il 18/10/2001 a firma di Notaio Francesco Brini ai nn. 44691 di repertorio, trascritto il 09/11/2001 a Lecco ai nn. 15226/10716, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio.

Il mappale 5263 su cui sorge la porzione di immobile oggetto di pignoramento (sub 705) deriva da una fusione di più mappali (denuncia di cambiamento n. 113396 del 4/10/2004, tipo mappale 160412 del 10/10/2007). Alcuni dei mappali che hanno originato il 5263 ricadevano nelle aree asservite all'edificazione in aree agricole di cui sopra. Si veda allegato atto di asservimento e certificato notarile.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

#### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- pignoramento, stipulata il 19/06/2014 a firma di Tribunale ai nn. 2640 di repertorio, trascritta il 17/07/2014 a lecco ai nn. 5866/7754, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare sub 705.

L'immobile oggetto della presente perizia è identificato catastalmente al fg. 9 mappale 5263 sub 705, in Comune di Oggiono. Il bene, destinato a macello agricolo, risulta essere una porzione non indipendente dell'immobile a destinazione di macello agricolo identificato catastalmente al sub 705 e al sub 703. Queste due porzioni immobiliari NON sono fisicamente indipendenti. La restante porzione di macello agricolo (sub 703) appartenente al medesimo proprietario è anch'essa oggetto di pignoramento immobiliare del 22/08/2014 rep. 3367, trascritto il 27/10/2014 al n. 8354/11158.

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:                      | <b>€ 0,00</b> |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€ 0,00</b> |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€ 0,00</b> |

Ulteriori avvertenze:

L'area si trova all'interno della fascia di rispetto delle aziende agricole con allevamenti, è interessata dalla fascia di rispetto degli elettrodotti e il mappale ricade all'interno degli ambiti in fascia di rispetto PAI.

Le rispettive servitù di passo, accessi e manutenzione/ripristino sottoservizi insistenti sui terreni circosatanti sono descritti nell'atto di divisione immobiliare trascritto al n. 8389/5334.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. Attuale proprietario:**

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 12/02/2008), con atto stipulato il 12/02/2008 a firma di Notaio Pier Luigi Donegana ai nn. 195144/36200 di repertorio, registrato il 22/02/2008 a Lecco ai nn. 2106, trascritto il 25/02/2008 a Lecco ai nn. 3330/2027, in forza di atto di divisione

##### **6.2. Precedenti proprietari:**

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/04/2006 fino al 12/02/2008), con atto stipulato il 12/04/2006 a firma di Notaio Pier Luigi Donegana ai nn. 191209/33375 di repertorio, registrato il 28/04/2006 a lecco ai nn. 3835, trascritto il 05/05/2006 a lecco ai nn. 8389/5334, in forza di atto di compravendita
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/04/2006 fino al 12/02/2008), con atto stipulato il 12/04/2006 a firma di Notaio Pier Luigi Donegana ai nn. 191209/33375 di repertorio, registrato il 28/04/2006 a Lecco ai nn. 3835, trascritto il 05/05/2006 a Lecco ai nn. 8389/5334, in forza di atto di compravendita
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/1997 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 17/11/1997 a firma di notaio Alberto

- Cuocolo ai nn. 50208/6866 di repertorio, registrato il 01/12/1997 a Lecco ai nn. 2609, trascritto il 28/11/1997 a Lecco ai nn. 14149/9266, in forza di atto di compravendita
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/1997 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 17/11/1997 a firma di notaio Alberto Cuocolo ai nn. 50208/6866 di repertorio, registrato il 01/12/1997 a Lecco ai nn. 2609, trascritto il 28/11/1997 a Lecco ai nn. 14149/9266, in forza di atto di compravendita
  - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/1997 fino al 12/04/2006), con atto stipulato il 17/11/1997 a firma di notaio Alberto Cuocolo ai nn. 50208/6866 di repertorio, registrato il 01/12/1997 a Lecco ai nn. 2609, trascritto il 28/11/1997 a Lecco ai nn. 14149/9266, in forza di atto di compravendita
  - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita ( fino al 28/11/1997), in forza di atto di compravendita

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

Nello strumento urbanistico vigente (PGT) il fabbricato che comprende il macello agricolo rientra in Zona A2 - ambito di antica formazione: da un punto di vista urbanistico potrebbe decadere il vincolo istituito di mantenimento della destinazione d'uso attuale, in quanto il PGT ha identificato l'immobile in ambito di antica formazione dove è consentita la funzione residenziale. Il tutto a condizione che non siano presenti allevamenti agricoli ad una distanza inferiore ai 50 m, o che gli stessi vengano dismessi (cfr. NTA PGT art. 5.12.7).

### **7.1. Pratiche edilizie:**

- Permesso a costruire **N. 113/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione macello agricolo eredenze, rilasciata il 29/01/2007
- Dichiarazione di Inizio attività - Variante in corso d'opera **N. 113/06/VAR**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ridistribuzione interna e aperture, presentata il 31/10/2007 con il n. prot. 07597 di protocollo.  
Il certificato di agibilità risulta richiesto con numero 478/2007; ma lo stesso non è stato fornito in sede di di accesso agli atti, in quanto non è stato trovato nel fascicolo.

### **7.2. Situazione urbanistica:**

- PGT - piano di gestione territoriale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 16.12.2013, l'immobile ricade in zona A2 - Nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 5.6.2 – Questi nuclei sono definiti “zona di recupero del patrimonio edilizio esistente” ai sensi dell’art. 27 della L.457/1978. <>. Il titolo è riferito solamente al immobile. In ambito A2 la destinazione residenziale è ammessa, fatto salvo il vincolo della distanza da allevamenti zootecnici, tale vincolo decade alla cessazione dell'attività agricola, si veda art. 5.12.7.
- PGT - piano di gestione territoriale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 16.12.2013, l'immobile ricade in zona Ambiti agricoli di interesse strategico. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 5.12.1 - . Il titolo è riferito solamente al area esterna di pertinenza del sub 705

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITA':**

Si riscontra che il sub 705 oggetto di pignoramento NON è identifica un'unità immobiliare indipendente da un punto di vista fisico, l'unità immobiliare adibita a macello agricolo è infatti composta dal sub 703 e 705; la linea di frazionamento passa internamente al vano macellazione e insacco (si vedano le due planimetrie in allegato). Pertanto in sede di compravendita del solo sub 705, potrebbe rendersi necessario considerare il maggior costo per eventuali frazionamenti e/o opere edilizie e impiantistiche necessarie a

rendere fisicamente indipendente la porzione acquistata, non quantificabile in questa sede.

*8.1. Conformità edilizia:*

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Esiste conformità distributiva dei locali del macello nel suo insieme (sub 705 e 703). Si è riscontrata tuttavia un'incongruenza nelle misure dei serramenti indicati negli elaborati grafici allegati alla dia in variante (tav 9 e tav 11). Inoltre sul prospetto ovest (Tav 11), dove è ubicato l'ingresso del punto vendita non è rappresentata graficamente la pensilina in legno sopra la porta, invece presente nello stato di fatto. Lungo il prospetto nord è presente un leggero dislivello (40/50 cm) rispetto all'andamento orizzontale del terreno come indicato negli elaborati grafici. (normativa di riferimento: testo unico edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Concessione edilizia in sanatoria o CILA

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi professionali Pratica Edilizia: 1.800,00 Euro
- Sanzioni amministrative: 1.000,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Criticità: **bassa**

Questa situazione è riferita solamente a opere esterne e serramenti

*8.2. Conformità catastale:*

- L'immobile risulta **conforme**.  
Criticità: **nessuna**

*8.3. Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*

*8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

**BENI IN OGGIONO VIA ALTOBELLO SNC, FRAZIONE ALTOBELLO**  
di cui al punto A - Macello Agricolo

Piena proprietà per la quota di 1/1 ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ), della superficie commerciale di **158,25** Mq.

Immobile a destinazione macello agricolo, comprendente piccola area di vendita al dettaglio dei prodotti di macellazione, nell'immobile sono presenti macchianari e attrezzature necessari alla macellazione di circa 10 capi al giorno. Si precisa che tali attrezzature **NON** sono oggetto di valutazione.

C'è da sottolineare che l'unità immobiliare identificata catastalmente al sub 705, non comprende tutto l'immobile destinato a macello. Infatti l'unità immobiliare definita quale macello agricolo è composta complessivamente da due porzioni immobiliari definite catastalmente al predetto sub 705 e dal sub 703.

In particolare la sala macellazione (complessivamente di circa 6.10 x 5.90 m) risulta insistere per circa 1/3 della sua superficie sul sub 705, per la restante parte, ovvero circa i 2/3 insiste sul sub 703; lo stesso dicasi per il disimpegno e la sala insacco che insiste solo per una piccola parte sul sub 705.

Si sottolinea che l'accesso ai locali del sub 703 avviene attualmente dal sub 705. Entrambi i sub concorrono a formare un'unità immobiliare fisicamente compiuta.

Tale frazionamento immobiliare, pur formando due unità immobiliari con una propria rendita catastale non ha originato due unità immobiliari fisicamente indipendenti e distinte, questa complementarietà dei due sub non è riportata nei documenti di procedura nè nella relazione notarile.

La situazione si evince più chiaramente confrontando le due planimetrie catastali allegate.

L'edificio che ospita il macello venne realizzato nel 2007, mediante ristrutturazione con ampliamento di un fabbricato rurale esistente.

Il corpo di fabbrica presenta un carattere semplice, a pianta rettangolare, in alzato ospita due piani fuori terra con copertura a due falde. Il carattere architettonico è tipico delle costruzioni in ambito agricolo.

Nell'immediato intorno, sullo stesso mappale, si affacciano sulla corte altri manufatti destinati all'attività agricola, quali locali per l'allevamento del bestiame e per il ricovero di attrezze e foraggio.

La distribuzione interna dei locali è funzionale alla specifica attività agricola insediata (macello agricolo), così come la loro destinazione d'uso. Le partizioni interne dei locali sono realizzate mediante strutture prefabbricate appositamente realizzate per ospitare l'attività suddetta. Lo stesso dicasi per gli impianti e per le dotazioni igienico-sanitarie.

Alla data del sopralluogo, tutto il complesso si presentava in buone condizioni, nonostante l'inattività della struttura.

Esternamente è presente una piccola area con forma trapezoidale che occupa due lati del sub 705, la superficie è di circa 180 mq (dato rilevato dalla planimetria catastale), l'area non presenta recinzioni.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5263 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana OGG, categoria D/10, consistenza 0, rendita 2.268,00 Euro, indirizzo catastale: via Altobello, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Varazione del 19/11/2007 prot. LC 0188769 - Unità afferenti edificate su area urbana - 5263/7

Coerenze: Da nord in senso orario: aree esterne di cui ai mappali 5247, parte 5246, 5245; unità immobiliare sub 703, area esterna mappale 5248, mappale 463 in punta. A piano primo l'unità confina con il sub. 706. E' presente un'area esterna di pertinenza al sub 705 di circa 180 mq.

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.

Collegamenti	- superstrada distante 3.5 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- autostrada distante 45 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- aeroporto distante 60 km	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
- servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

*Descrizione dettagliata:*

L'edificio complessivamente ristrutturato e ampliato nel 2007 presenta una struttura di tipo misto con pilastri portanti e tamponamenti perimetrali in laterizio.

- delle componenti edilizie:			
<i>infissi esterni:</i>	a battente realizzati in pvc e ferro	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i>	costruite in laterizio con	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆

coibentazione in dato non disponibile , il rivestimento è realizzato in intonaco		
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in non presente. L'area di pertinenza esterna non è dotata di pavimentazione	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
- delle strutture:		
<i>solai:</i> solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera. solaio interpiano	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
area macello sub 705	140,25	x	100 %	=	140,25
area di pertinenza esterna	180,00	x	10 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>320,25</b>				<b>158,25</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore superficie principale:  $158,25 \times 1.150,00 = 181.987,50$

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **181.987,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **181.987,50**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Analitico

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Oggiono, agenzie: Limitrofe, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle entrate

**Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Macello Agricolo	158,25	0,00	181.987,50	181.987,50

- Ulteriori decurtazioni ed adeguamenti del valore del lotto:

descrizione	importo
-------------	---------

Riduzione del valore per immobile non fisicamente indipendente	8	-14.559,00
		<b>14559</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La porzione immobiliare risulta catastalmente già divisa, in questa sede tuttavia si tiene conto di una riduzione pari al 8% del valore immobiliare a causa della NON indipendenza fisica dell'unità immobiliare di cui alla presente procedura.

Al fine di rendere indipendente l'immobile di cui al sub 705, sarebbero infatti necessarie opere edilizie ed impiantistiche. Si ricorda inoltre che sul limitrofo sub 703 è presente una trascrizione pregiudizievole (pignoramento immobiliare).

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€	<b>2.800,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	<b>164.628,50</b>

**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:	€	<b>24.694,28</b>
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	<b>0,00</b>
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	<b>0,00</b>
- <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	<b>139.934,23</b>
- <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€	<b>142.734,23</b>

data 22/09/2015

il tecnico incaricato  
Silvia Isacco