



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

57/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA - SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Edmondo TOTA

CUSTODE:

Avv. Raffaele MATTANA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

BARBARA DELL'ORO

CF: DLLBBR72D45E507N

con studio in LECCO (LC) VIA COL DI LANA, 9

telefono: 03411960085

email: archbarbaradelloro@gmail.com

PEC: archbarbaradelloro@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **edificio commerciale (esposizione)** a OLGiate MOLGORA via Piave 3, frazione Monticello-Mondonico, della superficie commerciale di **594,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di edificio commerciale di tre piani fuori terra, predisposto per esposizione e vendita di mobili, a parte di un complesso produttivo dismesso che era stato oggetto di piano di recupero, parzialmente attuato ma non completato.

Il bene in oggetto risulta accessibile e indipendente dal retrostante compendio.

L'area esterna verso la via Piave (sub 704), di proprietà in quota parte con il sub 706 (piano terra del complesso retrostante) è gravata di servitù di passo e comunque non recintata e accessibile. La porzione di cortile, interna alla recinzione, è sempre parte del sub 704 BCNC (bene comune non censibile), in comproprietà con il sub 706.

Nel 2008/2010 il bene è stato oggetto di totale ristrutturazione, in attuazione parziale del Piano di Recupero S3 - Monticello

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 225 sub. 707 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria D/8, rendita 7.212,00 Euro, indirizzo catastale: via Piave, 3, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione nel classamento prot LC0060426 del 19/04/2012
Coerenze: da nord in senso orario: proprietà di terzi sub 706 PT, sub 705 P1 e P2; ente comune sub 704 su due lati; ente comune a terzi sub 702; sub 705

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	594,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 710.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 604.180,00
Data della valutazione:	30/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Accesso in data 26/07/2022

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:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 21/06/1991 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 77360 di repertorio, trascritta il 12/07/1991 a Lecco ai nn. 7686/5672, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da servitù di passo pedonale e carrale nonchè per la posa delle condotte fognarie e sottoservizi.

La formalità è riferita solamente a porzione mapp 225 antistante il fabbricato in oggetto.

Sulla porzione del mapp 225/704 (oggi BCNC ai sub 706 e 707) per la parte esterna alla recinzione verso la via Piave (identificata con colore arancio nella planimetria allegata) viene costituita una servitù di passo pedonale e carrale, nonchè per la posa delle condotte fognarie e sottoservizi a favore dei terreni 865 - 869 parte - 627 parte - 231 parte - 225 parte (oggi mapp 2756 e 2541) NB: atto citato perchè gravita sulla parte di piazzale antistante il bene in oggetto

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 13/11/1991 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 79619 di repertorio, trascritta il 06/12/1991 a Lecco ai nn. 12707/9272, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da servitù di elettrodotto per linea elettrica sotterranea.

La formalità è riferita solamente a porzione mapp 225 antistante il fabbricato in oggetto.

Sulla porzione del mapp 225/704 (oggi BCNC ai sub 706 e 707) per la parte esterna alla recinzione verso la via Piave (ex mapp 231 - 627 - 225) viene costituita una servitù di elettrodotto per linea elettrica sotterranea a 15 KV NB: atto citato perchè gravita sulla parte di piazzale antistante il bene in oggetto

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:

Convenzione Edilizia, stipulata il 25/05/2006 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 152557/34500 di repertorio, trascritta il 15/06/2006 a Lecco ai nn. 11465/7192, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Edilizia per attuazione Piano di Recupero S3 - MONTICELLO.

Comprende l'intero compendio produttivo dismesso NB: i termini di attuazione sono scaduti e l'attuale strumento urbanistico vigente non prevede più l'identificazione del Piano Attuativo

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/05/2011 a firma di notaio Alberto Cuocolo ai nn. 81369/17315 di repertorio, iscritta il 19/05/2011 a Lecco ai nn. 7266/1326, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €1.000.000,00.

Importo capitale: €500.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/01/2020 a firma di Tribunale di Treviso ai nn. 187/2020 di repertorio, iscritta il 16/10/2020 a Lecco ai nn. 12319/1720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €10.000,00.

Importo capitale: €4.681,62.

Comprende anche altri beni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/12/2020 a firma di Giudice di Pace Pesaro ai nn. 357 di repertorio, iscritta il 18/12/2020 a Lecco ai nn. 15973/2265, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €6.000,00.

Importo capitale: €2.485,56.

Comprende anche altri beni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/09/2021 a firma di Tribunale di Treviso ai nn. 2260/2021 di repertorio, iscritta il 02/02/2022 a Lecco ai nn. 1335/174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €25.000,00.

Importo capitale: €13.467,25.

Comprende anche altri beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/03/2022 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 440 di repertorio, trascritta il 15/04/2022 a Lecco ai nn. 6068/4221, 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:

Non è presente un condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di quota di comproprietà (dal 13/06/2006), con atto stipulato il 13/06/2006 a firma di notaio Franco Panzeri ai nn. 152758/34600 di repertorio, registrato il 06/07/2006 a Merate ai nn. 2075 serie 1T, trascritto il 07/07/2006 a Lecco ai nn. 13244/8282.

Cessione di quota di 1/2 (a realizzare l'intero) dei beni identificati con mapp 225 sub 12-13-14-15-16-17-18-701 (scala bcnc) oggi tutti sub 707 oltre sub 706 (non oggetto di esecuzione) e sub 704 bcnc a tutti. Sul mapp 225/704 gravano le servitù di passo pedonale e carrale e di elettrodotto già descritte al capitolo 4.1.1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1973 fino al 21/12/1986), con atto stipulato il 26/07/1973 a firma di notaio Giovanni Andreottola ai nn. 208720 di repertorio, trascritto il 06/08/1973 a Lecco ai nn. 6356/5623

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 21/12/1986 fino al 13/06/2006), con atto stipulato il 21/12/1986 a firma di Ufficio del Registro, registrato il 20/06/1987 a Lecco ai nn. 8 vol 125,

trascritto il 26/10/1987 a Lecco ai nn. 9248/6328.

Rinuncia eredità da parte della coniuge in data 05/06/1987 notaio Teodoro Berera rep nn 92522/21040, accettazione tacita con scrittura privata autenticata in data 21/06/1991 notario Franco Panzeri rep n 77360 e trascritta il 24/12/1993 a Lecco ai nn 11939/8636

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato anteriormente al 01/09/1967.

L'intero territorio comunale di Olgiate Molgora è sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 lettere c), d) - Aree di notevole interesse pubblico - del DLgs 22/01/2004 n 42, apposto con D.M. del 05/06/1967 - G.U. n 159 del 27/06/1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Lavori N. **6/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione porzione edificio P.R. S3-Monticello, presentata il 29/01/2008 con il n. 1279 di protocollo.

Riguarda anche la porzione di edificio sub 706 non oggetto di esecuzione

Denuncia Inizio Attività N. **98/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE alla DIA n 6/2008 di attuazione parziale del P.R. S3-Monticello, presentata il 27/05/2010 con il n. 6676 di protocollo, agibilità del 05/05/2011 con il n. 5849 di protocollo.

Fine Lavori 15/04/2011 solo per le opere sul sub 707 (oggetto di questa procedura)

Piano di Recupero S3 - Monticello N. **54/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Piano di Recupero con cambio di destinazione d'uso, presentata il 01/04/2005 con il n. 4169 di protocollo.

Approvazione definitiva del Piano di Recupero con Delibera Giunta Comunale n 38 del 20/04/2006

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n 15 del 14/06/2021 - BURL n 31 del 03/08/2022 Serie Avvisi e Concorsi, l'immobile ricade in zona Aree B1 - Tessuto residenziale a palazzine e fabbricati in linea.

Norme tecniche di attuazione ed indici: art 14 NTA.

Le aree B1 comprendono le parti di tessuto residenziale consolidato e concluso, caratterizzato dalla presenza di differenti tipologie edilizie e dalla relativa compattezza e continuità dell'edificato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il bagno al piano secondo non ha il disimpegno che fungeva anche da anti bagno

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

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione di disimpegno anti bagno: €1.200,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terra non c'è il pilastro tondo all'ingresso mentre è presente al piano primo. Al piano secondo non è presente il divisorio che identifica il ripostiglio e l'anti bagno

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA di variazione per miglior rappresentazione grafica: €700,00
- diritti catastali: €100,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OLGiate MOLGORA VIA PIAVE 3, FRAZIONE MONTICELLO-MONDONICO

EDIFICIO COMMERCIALE (ESPOSIZIONE)

DI CUI AL PUNTO A

edificio commerciale (esposizione) a OLGiate MOLGORA via Piave 3, frazione Monticello-Mondonico, della superficie commerciale di **594,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di edificio commerciale di tre piani fuori terra, predisposto per esposizione e vendita di mobili, a parte di un complesso produttivo dismesso che era stato oggetto di piano di recupero, parzialmente attuato ma non completato.

Il bene in oggetto risulta accessibile e indipendente dal retrostante compendio.

L'area esterna verso la via Piave (sub 704), di proprietà in quota parte con il sub 706 (piano terra del complesso retrostante) è gravata di servitù di passo e comunque non recintata e accessibile. La porzione di cortile, interna alla recinzione, è sempre parte del sub 704 BCNC (bene comune non censibile), in comproprietà con il sub 706.

Nel 2008/2010 il bene è stato oggetto di totale ristrutturazione, in attuazione parziale del Piano di Recupero S3 - Monticello

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 225 sub. 707 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria D/8, rendita 7.212,00 Euro, indirizzo catastale: via Piave, 3, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione nel classamento prot LC0060426 del 19/04/2012
Coerenze: da nord in senso orario: proprietà di terzi sub 706 PT, sub 705 P1 e P2; ente comune sub 704 su due lati; ente comune a terzi sub 702; sub 705

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio in oggetto si sviluppa su tre piani fuori terra collegati da scala interna e montacarichi. Al piano secondo è presente un soppalco che occupa circa la metà della superficie del piano con altezza 240 nella porzione sottostante e media di circa 235 nella porzione superiore

Il piano terra (H 285) è diviso in spazi per allestimento mobili con pareti in cantongesso smontabili in funzione delle soluzioni esposte. Sono presenti anche due uffici, confinati con pareti in vetro, e un bagno attrezzato anche per disabili. Il piano primo (H 270) è interamente aperto. Al piano secondo, in una porzione sotto il soppalco, è presente un bagno. Non è presente la parete che identifica il disimpegno del bagno e uno spazio ripostiglio.

Si evidenzia che il montacarichi ha una porta al piano terra che apre anche verso il sub 706, non oggetto di questa procedura.

Le condizioni generali di manutenzione sono buone.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in mista pietra e mattoni con coibentazione in cappotto estern , il rivestimento è realizzato in intonaco

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in legno

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in asfalto

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole in laterizio con coibentazione in presente

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: interna in pietra con rivestimento in latre di cotto e legno per accesso al soppalco

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagni realizzato in

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ceramico

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in alluminio TT con doppio vetro PT - legno co doppio vetro ai P1 e P2 buono 

protezioni infissi esterni: persiane P1 e P2 realizzate in legno al di sotto della media 

infissi interni: tamburato realizzati in bagni al di sopra della media 

portone di ingresso: battente realizzato in alluminio TT con doppio vetro buono 

cancello: ante battenti realizzato in ferro verniciato con apertura manuale al di sotto della media 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura portante e pilastri in cemento armato nella media 

solai: laterocemento e legno per il soppalco buono 

balconi: costruiti in pietra al di sotto della media 

copertura: a falde costruita in legno lamellare buono 

Degli Impianti:

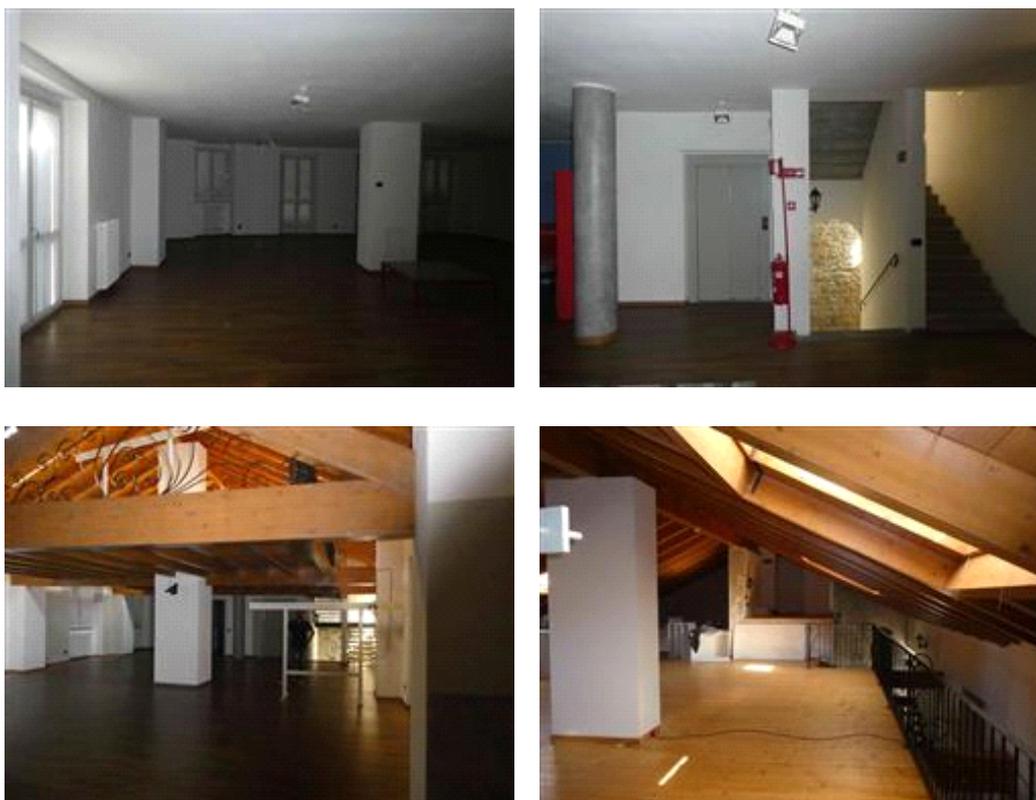
termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in acciaio conformità: conforme al di sopra della media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme al di sopra della media 

montacarichi: elettrico conformità: presente al di sopra della media 

antincendio: anello antincendio idranti UNI 70 e rilevatori ; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è presente conformità: verificare efficienza al di sopra della media 



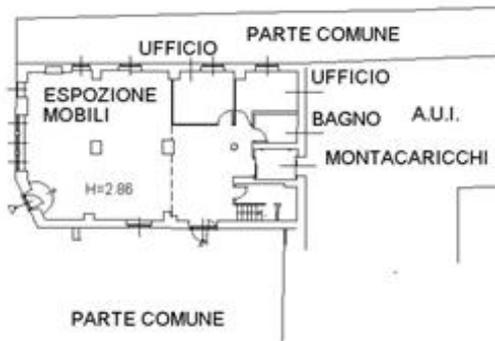


CONSISTENZA:

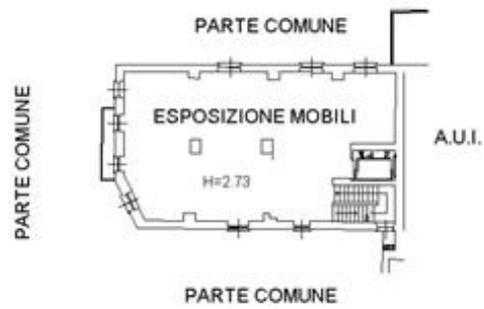
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT esposizione H 285	182,50	x	100 %	=	182,50
P1 esposizione H 270 (al netto dei collettori verticali)	165,60	x	100 %	=	165,60
P2 esposizione	85,30	x	100 %	=	85,30
P2 esposizione H 240 (sotto soppalco)	82,00	x	80 %	=	65,60
PS soppalco Hm 235	82,00	x	50 %	=	41,00
cortile interno (sub 704 bcnc con sub 706) = considerato al 50%	360,00	x	10 %	=	36,00
piazzale esterno (sub 704 bcnc con sub 706) = considerato al 50%	360,00	x	5 %	=	18,00
Totale:	1.317,40				594,00



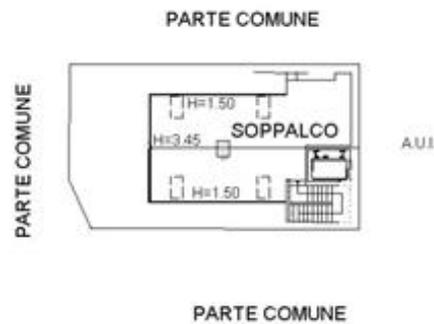
piano terra



piano primo



piano secondo



piano secondo - soppalco



mappa CT



elaborato planimetrico PT

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 01/09/2022
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: negozio con ingresso indipendente
 Indirizzo: via Mirasole, 21
 Superfici principali e secondarie: 138
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 138.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 01/09/2022
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: locale commerciale ristrutturato
 Indirizzo: via Como - Olgiate Molgora
 Superfici principali e secondarie: 234
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 240.000,00 pari a 1.025,64 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 01/06/2022
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare
 Descrizione: Porzione commerciale di complesso edilizio (monopiano H 350)
 Indirizzo: via Nazionale, 4
 Superfici principali e secondarie: 640
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 800.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2022
 Edifici 11/30 anni (commerciale) = 1.000 / 1.400 €/mq
 Edifici recenti (commerciale) = 1.400 / 1.600 €/mq
 - Borsino Immobiliare (mercato non residenziale dinamico)
 Negozi = 990 / 1.633 €/mq
 - Banca dati OMI 2-2021 - B2 centro edificato
 Negozi = 1.150 / 1.800 €/mq

La posizione dell'immobile non è particolarmente favorevole per un'attività commerciale, così come la distribuzione su tre piani. La possibilità di rendere indipendente l'ingresso con l'accesso al montacarichi e scala può favorire una divisione in più attività indipendenti. Il mercato immobiliare di Olgiate, comunque, è piuttosto dinamico per le destinazioni non residenziali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 594,00 x 1.200,00 = **712.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 712.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 712.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo sintetico di confronto dei valori correnti di mercato di beni simili per posizione, condizione, consistenza, destinazione, caratteristiche costruttive, finitura, dotazione di impianti, stato di conservazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di lecco, ufficio tecnico di Olgiate Molgora, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Listino F.I.M.A.A. provincia di Lecco - banca dati OMI Agenzia delle Entrate - borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet di raccolta annunci immobiliari e compravendite

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	edificio commerciale (esposizione)	594,00	0,00	712.800,00	712.800,00
				712.800,00 €	712.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 710.800,00**

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: **€ 106.620,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 604.180,00**

data 30/09/2022

il tecnico incaricato
BARBARA DELL'ORO