



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

653/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Idamaria Chieffo

CUSTODE:

Dott. Carmine Cozzolino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/11/2017

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Ing. MAURIZIO NOBILE

CF: NBLMRZ77P24H827X

con studio in MILANO (MI) Via Lattanzio, 9

telefono: 0283424990

fax: 0283424990

email: ing.maurizio.nobile@tiscali.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 653/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio industriale a MILANO Via Michele Pericle Negrotto 31/12, quartiere Quarto Oggiaro, della superficie commerciale di **410,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (c. 1.304,52 euro).

Compendio immobiliare sito in Milano in Via Negrotto n. 31/12 e precisamente al civico 31/14:

Capannone ad uso laboratorio disposto su due piano con scala interna di collegamento e composto al piano terra da un ampio locale e servizio igienico ed al piano rialzato da un unico locale.

Attuali risultanze catastali:

foglio 92, mappale 25, sub. 701, Via Michele Pericle Negrotto n. 31/12, piano T-1, zona censuaria 2, categoria C/3, classe 8, consistenza 377 mq, superficie catastale 407 mq, R.C. 1.304,52 euro.

Coerenze laboratorio al contorno: sub. 1104, Via Negrotto per due lati, sub. 1106

L'immobile è situato nel Comune di Milano nella estrema periferia di Nord-Ovest nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Milano-Villapizzone.

Tale quartiere cittadino rimane separato fisicamente dalla linea ferroviaria sopra descritta e necessita il passaggio mediante sottopasso per raggiungere il bene oggetto di stima.

Tale zona si presenta mista residenziale/terziario dove scarseggiano la presenza di locali commerciali. Tali locali commerciali si raggiungono agevolmente con l'ausilio di un'auto percorrendo il sottopassaggio ferroviario e raggiungendo il quartiere di Villapizzone dove nelle immediate vicinanze (nel raggio di 2 km) vi è la presenza di servizi come poste, scuole, banche, farmacie, supermercati, locali ed aree verdi e pedonali.

L'ospedale più vicino è l'ospedale Buzzi che dista a circa 4 km dall'immobile oppure ospedale Niguarda che dista a circa 6 km dal compendio immobiliare.

Si evidenzia una buona disponibilità di parcheggi e il traffico è locale.

L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista 17 km.

Ben collegata con le principali vie di comunicazione e mezzi di trasporto; nelle immediate vicinanze è possibile prendere l'Autostrada A8 per il collegamento fino a Varese.

Dalla visione dell'atto di provenienza si rileva che le opere di costruzione del fabbricato oggetto di perizia sono iniziate in base alla **licenza edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 31 dicembre 1970 atti n. 89623/12132**

Successivamente non sono state compiute opere che richiedessero autorizzazioni o concessioni edilizie ad eccezione dell'autorizzazione edilizia per il frazionamento del capannone, manutenzione straordinaria, apertura tre vani porta e formazione servizio igienico. **Autorizzazione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Milano in data 6 ottobre 1994 protocollo n. 1753.**

Al sopralluogo avvenuto in data 09/11/2017 con il custode giudiziario (Dott. Carmine Cozzolino), l'unità immobiliare si presenta difforme rispetto alla situazione catastale.

Irregolarità rilevate: A piano primo lo spazio è stato diviso mediante parete con creazione di una porta di accesso non evidenziato in planimetria. Al primo piano risultano altresì create due aperture (finestre) non evidenziate in planimetria. Tali aperture vetrate affacciano sullo spazio laboratorio del

capannone

Per tali motivi la situazione edilizia e catastale non risultano conformi.

Per regolarizzare tale situazione occorre presentare pratica edilizia in sanatoria (costi stimati circa 1.500 euro) e successiva pratica DOC.FA per sistemare la planimetria catastale (costi stimati 500 euro)

Tali costi verranno detratti dal valore finale di perizia.

Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 25 sub. 701 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/3, classe 8, consistenza 407 mq, rendita 1.304,52 Euro, indirizzo catastale: Via Michele Pericle Negrotto, 31/12, piano: T-1, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015
- Inserimento in visura dei dati di superficie
Nella realtà il bene ha civico 31/14.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	410,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 285.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 270.000,00
Data della valutazione:	30/11/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al sopralluogo avvenuto in data 09/11/2017 insieme al Costode (Dott. Carmine Cozzolino) si rileva che il bene è libero da persone e cose.

Da interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate NON RISULTANO contratti di locazione in essere.

Per tali motivi l'immobile è da considerarsi libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esame dei registri, note e annotazioni presso Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Milano 1 – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, risulta quanto segue:

Trascrizione n. 17808/11892 del 15 marzo 2017

Verbale di Pignoramento immobili, notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano in data 22 febbraio 2017, repertorio n. 5295/2017 per un credito di 6.000,80 euro

Soggetti a favore:

Soggetti contro:

proprietà (separazione dei beni)

Unità negoziale: in Comune di Milano NCEU, laboratorio sito in Via Negrotto n. 31/12 distinto al

foglio 92, mappale 25, sub 701, nat. C/3, mq 377, piano T-1

Per completezza sono state effettuate ulteriori ispezioni ipotecarie (dal 16 marzo 2017 al 30 novembre 2017) ed è stato verificato che non sussistono ulteriori formalità/vincoli in relazione agli immobili oggetto della presente perizia.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:

Al sopralluogo si rileva l'assenza di amministratore di condominio e di relativa targhetta obbligatoria esposta in facciata. Tale affermazione è anche confermata dalla moglie del debitore presente al sopralluogo, che conferma l'assenza di amministratore di condominio.

Per tali motivi le spese di gestione annua di tale bene è pari a zero.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame dei registri, note e annotazioni presso Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Milano 1 – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, risulta quanto segue:

1) 79533/62492 del 6 dicembre 1971

Divisione a rogito dott. A. Calvano, in data 12 novembre 1971, repertorio 21949/5946

Soggetti a favore: - intera proprietà

Soggetti contro: - tutti i diritti

- tutti i diritti

Unità negoziale: In comune di Milano NCT terreno distinto al foglio 92, mappale 25 di are 19.30

NB: Sono presenti altri immobili (omissis)

Note del perito estimatore: Per maggior chiarezza è stato recuperato tale atto sopra citato.

2) 7002/4842 del 18 febbraio 1999

Compravendita a rogito del dott. M. Silocchi, in data 3 febbraio 1999 repertorio n. 189195

Soggetti a favore: – intera proprietà (separazione dei beni)

Soggetti contro: intera proprietà

Unità negoziale: in Comune di Milano NCEU, laboratorio sito in Via Negrotto n. 31/12 distinto al foglio 92, mappale 25, sub 1105, nat. C/3, mq 377, piano T-1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica edilizia si è fatto accesso agli atti sia all'Archivio Storico (Castello Sforzesco) sia in Via Bernina n. 12 e a seguito di tali richiesta si attesta quanto segue:

Il Fabbricato di Via Negrotto n. 31/12 era situato sul vecchio comune di Musocco. Presso l'archivio Storico (Castello Sforzesco) non risulta nessuna pratica inerente il fabbricato dell'attuale via Negrotto n. 31/12.

Parimenti, a seguito dell'accesso fatto al Comune di Milano in Via Bernina n. 12 per la ricerca degli atti di fabbrica, non risulta nessuna pratica archiviata.

Dalla visione dell'atto di provenienza si rileva che le opere di costruzione del fabbricato oggetto di perizia sono iniziate in base alla **licenza edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 31 dicembre 1970 atti n. 89623/12132**

Successivamente non sono state compiute opere che richiedessero autorizzazioni o concessioni edilizie ad eccezione dell'autorizzazione edilizia per il frazionamento del capannone, manutenzione straordinaria, apertura tre vani porta e formazione servizio igienico. **Autorizzazione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Milano in data 6 ottobre 1994 protocollo n. 1753.**

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Al sopralluogo avvenuto in data 09/11/2017 con il custode giudiziario (Dott. Carmine Cozzolino), l'unità immobiliare si presenta difforme rispetto alla situazione catastale.

Irregolarità rilevate: A piano primo lo spazio è stato diviso mediante parete con creazione di una porta di accesso non evidenziato in planimetria. Al primo piano risultano altresì create due aperture (finestre) non evidenziate in planimetria. Tali aperture vetrate affacciano sullo spazio laboratorio del capannone

Per tali motivi la situazione edilizia e catastale non risultano conformi.

Per regolarizzare tale situazione occorre presentare pratica edilizia in sanatoria (costi stimati circa 1.500 euro) e successiva pratica DOC.FA per sistemare la planimetria catastale (costi stimati 500 euro)

Tali costi verranno detratti dal valore finale di perizia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Irregolarità rilevate: A piano primo lo spazio è stato diviso mediante parete con creazione di una porta di accesso non evidenziato in planimetria. Al primo piano risultano altresì create due aperture (finestre) non evidenziate in planimetria. Tali aperture vetrate affacciano sullo spazio laboratorio del capannone

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria: €.1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Irregolarità rilevate: A piano primo lo spazio è stato diviso mediante parete con creazione di una porta di accesso non evidenziato in planimetria. Al primo piano risultano altresì create due aperture (finestre) non evidenziate in planimetria. Tali aperture vetrate affacciano sullo spazio laboratorio del capannone

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione DOC.FA in catasto per allineare la planimetria catastale allo stato di fatto

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

Costi di regolarizzazione:

- DOC.FA: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MILANO VIA MICHELE PERICLE NEGROTTO 31/12, QUARTIERE QUARTO
OGGIARO

LABORATORIO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio industriale a MILANO Via Michele Pericle Negrotto 31/12, quartiere Quarto Oggiaro, della superficie commerciale di 410,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Giovanni Antonio Casati)

Compendio immobiliare sito in Milano in Via Negrotto n. 31/12 e precisamente al civico 31/14:

Capannone ad uso laboratorio disposto su due piano con scala interna di collegamento e composto al piano terra da un ampio locale e servizio igienico ed al piano rialzato da un unico locale.

Attuali risultanze catastali:

foglio 92, mappale 25, sub. 701, Via Michele Pericle Negrotto n. 31/12, piano T-1, zona censuaria 2, categoria C/3, classe 8, consistenza 377 mq, superficie catastale 407 mq, R.C. 1.304,52 euro.

Coerenze laboratorio al contorno: sub. 1104, Via Negrotto per due lati, sub. 1106

L'immobile è situato nel Comune di Milano nella estrema periferia di Nord-Ovest nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Milano-Villapizzone.

Tale quartiere cittadino rimane separato fisicamente dalla linea ferroviaria sopra descritta e necessita

il passaggio mediante sottopasso per raggiungere il bene oggetto di stima.

Tale zona si presenta mista residenziale/terziario dove scarseggiano la presenza di locali commerciali. Tali locali commerciali si raggiungono agevolmente con l'ausilio di un auto percorrendo il sottopassaggio ferroviario e raggiungendo il quartiere di Villapizzone dove nelle immediate vicinanze (nel raggio di 2 km) vi è la presenza di servizi come poste, scuole, banche, farmacie, supermercati, locali ed aree verdi e pedonali.

L'ospedale più vicino è l'ospedale Buzzi che dista a circa 4 km dall'immobile oppure ospedale Niguarda che dista a circa 6 km dal compendio immobiliare.

Si evidenzia una buona disponibilità di parcheggi e il traffico è locale.

L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista 17 km.

Ben collegata con le principali vie di comunicazione e mezzi di trasporto; nelle immediate vicinanze è possibile prendere l'Autostrada A8 per il collegamento fino a Varese.

Dalla visione dell'atto di provenienza si rileva che le opere di costruzione del fabbricato oggetto di perizia sono iniziate in base alla **licenza edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 31 dicembre 1970 atti n. 89623/12132**

Successivamente non sono state compiute opere che richiedessero autorizzazioni o concessioni edilizie ad eccezione dell'autorizzazione edilizia per il frazionamento del capannone, manutenzione straordinaria, apertura tre vani porta e formazione servizio igienico. **Autorizzazione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Milano in data 6 ottobre 1994 protocollo n. 1753.**

Al sopralluogo avvenuto in data 09/11/2017 con il custode giudiziario (Dott. Carmine Cozzolino), l'unità immobiliare si presenta difforme rispetto alla situazione catastale.

Irregolarità rilevate: A piano primo lo spazio è stato diviso mediante parete con creazione di una porta di accesso non evidenziato in planimetria. Al primo piano risultano altresì create due aperture (finestre) non evidenziate in planimetria. Tali aperture vetrate affacciano sullo spazio laboratorio del capannone

Per tali motivi la situazione edilizia e catastale non risultano conformi.

Per regolarizzare tale situazione occorre presentare pratica edilizia in sanatoria (costi stimati circa 1.500 euro) e successiva pratica DOC.FA per sistemare la planimetria catastale (costi stimati 500 euro)

Tali costi verranno detratti dal valore finale di perizia.

Identificazione catastale:

- foglio 92 particella 25 sub. 701 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/3, classe 8, consistenza 407 mq, rendita 1.304.52 Euro, indirizzo catastale: Via Michele Pericle Negrotto, 31/12, piano: T-1, derivante da Variazione del 09/11/2015
- Inserimento in visura dei dati di superficie
Nella realtà il bene ha civico 31/14.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Università Bovisa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

ospedale	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
università	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	scarsa	★★★★★☆☆☆☆☆
farmacie	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆

supermercato al di sotto della media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km buono ★★★★★★★★★★
aeroporto distante 17 km nella media ★★★★★★★★★★
autostrada distante 1 km buono ★★★★★★★★★★
tangenziale distante 1 km buono ★★★★★★★★★★
autobus distante 3 km scarse ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media ★★★★★★★★★★
esposizione: nella media ★★★★★★★★★★
luminosità: nella media ★★★★★★★★★★
panoramicità: al di sotto della media ★★★★★★★★★★
impianti tecnici: mediocre ★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale: scarso ★★★★★★★★★★
servizi: mediocre ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il sig. ... dichiara che ai sensi dell'articolo 47 del DPR 45/2000 che l'immobile oggetto di stima non necessita di Attestato di Certificazione Energetica in quanto l'immobile risulta privo di impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi così come definito dalla DGR VIII/8745, necessari per la climatizzazione invernale o al riscaldamento dell'immobile (dichiarazione del 20/12/2012 allegata al contratto di locazione ormai cessato).

Il compendio immobiliare è situato al piano terra con accesso mediante portone di accesso da piano strada in Via Negrotto n. 31/12 e precisamente al civico n. 31/14.

Trattasi di laboratorio di circa 410 mq con annesso bagno al piano terreno e un locale diviso da parete divisoria al primo piano collegato al laboratorio mediante scala a ferro.

Caratteristiche interne laboratorio:

Pavimento: Cemento (condizioni buone)

Porta ingresso: portone in ferro (condizioni discrete)

Finestre: vetro singolo e telaio in ferro (condizioni scarse)

Porte interne: in metallo e vetro (condizioni sufficienti)

Impianto di riscaldamento e ACS: Non si rileva la presenza dell'impianto di riscaldamento. La porta del bagno è bloccata con materiale voluminoso

Impianto elettrico: in canaline lungo i muri perimetrali

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
Laboratorio	410,00	x	100 %	=	410,00
Totale:	410,00				410,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe.

Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nelle zone di riferimento.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili dei capannoni-laboratori nella zona considerata sono compresi tra i 700 euro/mq e i 850 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 700 euro/mq e 850 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia.

Alla data di perizia il bene si presenta in scarse condizioni interne ed esterne; necessita di opere di sistemazione e manutenzione ordinaria.

Per tali motivi, date le caratteristiche di manutenzione sia nelle parti esterne che nelle parti interne di tale bene immobiliare oggetto di perizia si è ritenuto congruo utilizzare il valore minimo tra i due listini pari a di 700 euro/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie di Milano zona limitrofa al laboratorio industriale, osservatori del mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	410,00	x	700,00	=	287.000,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 287.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 287.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe.

Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nelle zone di riferimento.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili dei capannoni-laboratori nella zona considerata sono compresi tra i 700 euro/mq e i 850 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 700 euro/mq e 850 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia.

Alla data di perizia il bene si presenta in scarse condizioni interne ed esterne; necessita di opere di sistemazione e manutenzione ordinaria.

Per tali motivi, date le caratteristiche di manutenzione sia nelle parti esterne che nelle parti interne di

tale bene immobiliare oggetto di perizia si è ritenuto congruo utilizzare il valore minimo tra i due listini pari a di 700 euro/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie di Milano zona limitrofa al laboratorio, osservatori del mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare.

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	laboratorio industriale	410,00	0,00	287.000,00	287.000,00
				287.000,00 €	287.000,00 €

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: **€. 285.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: **€. 14.250,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 750,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 270.000,00**

data 30/11/2017

il tecnico incaricato

Ing. MAURIZIO NOBILE

