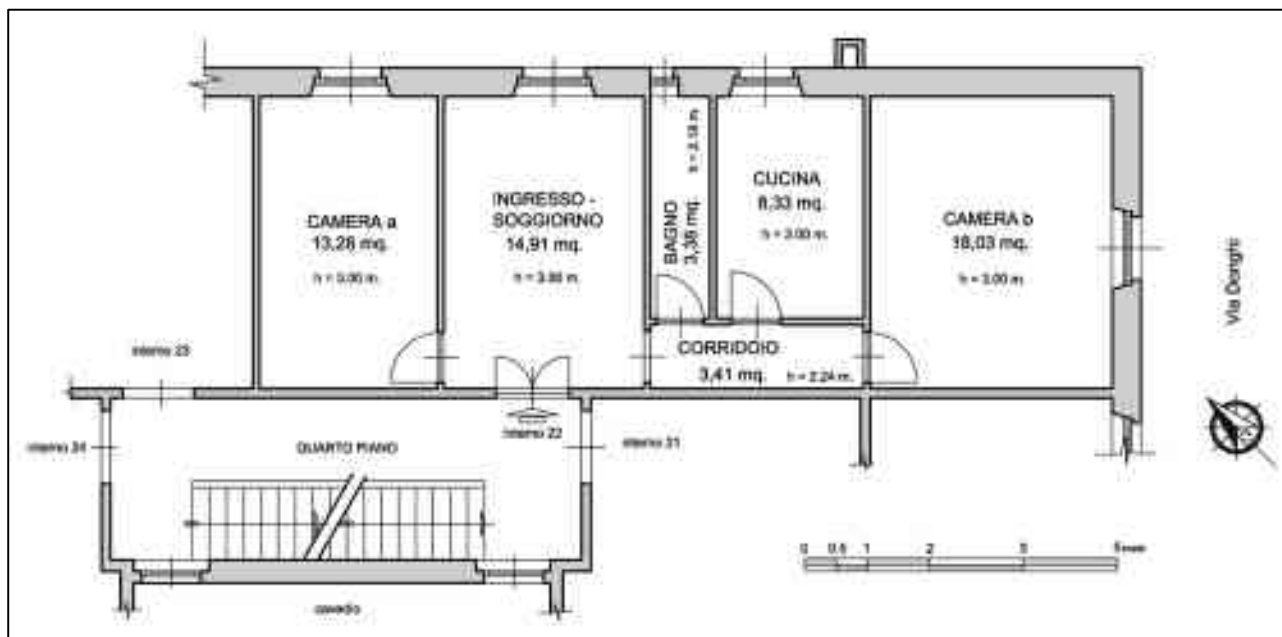


12. Determinazione del valore di mercato

“Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;”

12.1. La superficie commerciale

La superficie commerciale lorda, computata come stabilito dal DPR 138/98, è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali e a quella dei muri interni, mentre i muri in comunione con altri immobili adiacenti sono computati al 50%;



Destinazione d'uso	Dimensioni (metri lineari)	Area (metri quadrati)
CAMERA a	2,85 x 4,66	13,28 mq.
INGRESSO	3,20 x 4,66	14,91 mq.
BAGNO	0,95 x 3,56	3,38 mq.
CUCINA	2,34 x 3,56	8,33 mq.
CAMERA b	3,87 x 4,66	18,03 mq.
CORRIDOIO	3,41 x 1,00	3,41 mq.
superficie netta calpestabile		61,34 mq.