

TRIBUNALE DI MILANO

ESECUZIONI IMMOBILIARI – 3° SEZIONE CIVILE

\* \* \* \*

Procedura esecutiva R.G.E. n. 1740/06

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Grazia Federici

Promossa da :

BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.

contro



\* \* \* \*

MEMORIA TECNICA DEL C.T.U.

incaricato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

il giorno 24 Settembre 2007 l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Maria Grazia Federici, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Architetto Alessandro Sormani, con studio in Milano, Via Cenisio, 72, il quale accettava l'incarico, fissandone la comparizione il 15 Novembre 2007 alle ore 12,15 per il giuramento di rito e ponendo il seguente quesito :

*"Provveda l'esperto ad esaminare i documenti depositati nel presente procedimento ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, ed ad acquisire, se non allegati, copia del titolo di provenienza del bene al debitore.*

*Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile, ad espletare le seguenti attività:*

*1. Identificare li bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali: riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifici se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando in tal caso i nominativi*



*del comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

2. *Fornire una sommaria descrizione del bene*

3. *Riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione -se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

4. *Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, ecc.)*

5. *Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.*

6. *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; fornisca le notizie di cui all'art. 40 delle L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 387/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

7. *Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato: nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita della stessa; si pronunci in ordine alla possibilità o meno di procedere alla comoda divisione dell'immobile in natura, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.*

Tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto Dott. Arch. Alessandro Sormani espone la seguente

## RELAZIONE TECNICA

### RISPOSTE AL QUESITO

Il quesito dettato dall'Ill.mo G.E. si articola in sette parti, in ordine alle quali rispondo separatamente, come segue:

#### 1° QUESITO

*Identificare li bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali: riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando in tal caso i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

#### RISPOSTA AL 1° QUESITO

Sulla base delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 si è potuto accertare che la proprietà immobiliare oggetto della presente perizia è sita in Parabiago (MI) - Via Monsignor Ferdinando Pogliani, 29 - costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano primo, composto da due locali oltre a bagno e cucina, il tutto identificato al NCEU del Comune di Parabiago Foglio 7, Particella 466, Sub. 8, cat. A/4, cl. 5, cons. vani 3,5, sup. catast. mq 50, piano 1, R.C. €.189,80.

Coerenze appartamento: a Nord-Est cortile comune, a Sud-Est con Via Monsignor Ferdinando Pogliani, a Sud-Ovest in aderenza con proprietà di terzi e parti comuni, a Nord-Ovest cortile comune.

E da un magazzino identificato al NCEU del Comune di Parabiago Foglio 7, Particella 466, Sub. 705, cat. C/2, cl. 1, cons. mq 9, sup. catast. mq 11, piano S1, R.C. €. 11,62.

Coerenze magazzino: a Nord-Est in aderenza con altra proprietà, Sud-Est in aderenza con parti comuni condominiali, a Sud-Ovest in aderenza con proprietà di terzi, a Nord-Ovest cortile comune.

Il tutto risulta essere di proprietà di :

la quota di  $\frac{1}{2}$  e di

per la quota di  $\frac{1}{2}$

i quali ne sono venuti in possesso a seguito di atto di vendita in autentica Dr. Franco Novelli, Notaio in Milano, in data 28/01/2005, rep. 94927, trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Milano 2, il 08/02/2005 al n. 7945 del R.P. e al n. 15734 del R.G.

dott. arch. alessandro sormani  
20154 milano - via cenisio, 72  
tel. 02.33.61.18.90  
fax 02.33.10.52.03

a favore di

tro

acquistato la piena proprietà di un appartamento, identificato al NCEU del Comune di Parabiago Foglio 7, Particella 466, Sub. 8, cat. A/4, cl. 5, cons. vani 3,5, piano 1, R.C. €. 189,80 - e di un magazzino identificato al Foglio 7, Particella 466, Sub. 705, cat. C/2, cl. 1, cons. mq 9, sup. catast. mq 11, piano S1, R.C. €. 11,62 - Via Monsignor Ferdinando Pogliani, 29

Atto di pignoramento notificato in data 22/09/2006, n. 2472 di repertorio. Pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 il 02/11/2006 al n. 54313 del Reg. part. e al n. 90936 del Reg. gen. a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A. con sede a Vicenza - Via Btg. Framarin, 18 - C.F. e P. IVA 00204010243, contro

n°

3 per la quota di  $\frac{1}{2}$

J per la quota di  $\frac{1}{2}$

sulle seguenti proprietà immobiliari identificate al NCEU del Comune di Parabiago Foglio 7, Particella 466, Sub. 8, zona cens. /, cat. A/4, cl. 5, cons. vani 3,5, piano 1, R.C. €. 189,80 - e - Foglio 7, Particella 466, Sub. 705, zona cens. /, cat. C/2, cl. 1, cons. mq 9, sup. catast. mq 11, piano S1, R.C. €. 11,62 - Via Monsignor Ferdinando Pogliani, 29

## 2° QUESITO

*Fornire una sommaria descrizione del bene*

### RISPOSTA AL 2° QUESITO

#### DESCRIZIONE

L'immobile, oggetto della presente relazione, è ubicato in una zona semi centrale di Parabiago, Comune ad alta concentrazione artigianale-industriale nella zona posta a Nord-Ovest rispetto a Milano.

La Via Monsignor Ferdinando Pogliani è una strada a basso transito in area mista residenziale-artigianale.

L'unità immobiliare in oggetto, ad uso abitativo, consiste in un appartamento posto al primo piano di un piccolo condominio.

L'edificio, tre piani fuori terra, e' posto in asse con la Via Pogliani, con cortile condominiale, lastricato in cemento.

Al piano terreno è attivo un ampio negozio di estetica.

ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di milano n° 3820  
albo dei periti del tribunale di milano n° 10886  
part. iva 04354150155 - cod. fisc. SRM LSN 52S18 F205X



La zona è caratterizzata da edifici bassi e case unifamiliari aventi le medesime caratteristiche.

Esternamente l'edificio presenta una facciata, molto semplice con balconi ai piani, la facciata è rivestita in intonaco tinteggiato per esterni. Le finestre, hanno contorni e davanzali in travertino naturale non stuccato..

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento di civile abitazione, posto al piano primo, composto di due locali oltre cucina e servizio, di circa 54 m<sup>2</sup> commerciali, oltre balcone. L'appartamento è così composto:

Ingresso con disimpegno, un ampio soggiorno, una cucina abitabile, un'ampia camera da letto, ed un bagno con aerazione naturale, dotato di tutti gli accessori, e da cui si accede al balcone.

L'appartamento, al sopralluogo occupato dalla famiglia di uno dei due proprietari, ha altezza interna di mt. 3,00, risulta avere un sufficiente stato di conduzione e manutenzione.

L'edificio risulta eseguito come segue :

- Struttura portante fuori terra: tradizionale in cemento armato e mista.
- Murature perimetrali in doppio tavolato con camera d'aria.
- Divisori interni con tavolati tradizionali in laterizio.
- Copertura dell'edificio : tetto a due falde più due.
- Prospetti con intonaco tinteggiato.
- Pareti interne e plafoni parte a intonaco civile e parte con rasatura in gesso.
- Serramenti interni in legno naturale.
- Serramenti esterni in legno verniciato, senza doppi vetri.
- Pavimento soggiorno, camera, cucina e ingresso in piastrelle di palladiana chiare
- Pavimento bagno in piastrelle di palladiana scure.
- Cucina e bagno rivestimento in ceramica fino ad h. cm. 150.
- Pavimento loggia in gres
- Tapparelle in legno

L'unità immobiliare è completa di impianto di distribuzione acqua calda e fredda ai servizi, impianto elettrico incassato per illuminazione e servizio non a norma, impianto di riscaldamento autonomo, è fornito di Gas Metano dalla rete pubblica di distribuzione, citofono, antenna TV.

Recentemente la copertura, in tegole tipo marsigliesi, è stata oggetto di un intervento di manutenzione ordinaria.

Immobile di tipo medio.

Condizioni di manutenzione dello stabile sufficienti, al momento del sopralluogo.

L'unità immobiliare nelle caratteristiche di posizione, dimensione, tipologia, esprime sufficienti elementi di qualità, anche se necessita di opere di manutenzione ordinaria e revisione degli impianti.



### 3° QUESITO

*Riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione -se occupato da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

### RISPOSTA AL 3° QUESITO

Stato occupativo : il bene in oggetto risulta occupato da uno dei comproprietari, con la famiglia, moglie ed un figlio, mentre il secondo comproprietario non vi risiede.  
Tra i comproprietari non esiste nessun contratto d'uso del bene, se non un accordo verbale tra le parti.

### 4° QUESITO

*Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, ecc.)

### RISPOSTA AL 4° QUESITO

Visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2  
Nota di iscrizione di Ipoteca volontaria, a favore di **BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.** con sede a Vicenza - C.F. e P. IVA 00204010243, e contro  
..... per la quota di  $\frac{1}{2}$  e  
..... i quota di  $\frac{1}{2}$  ; in forza di atto in autentica Dr. F. Novelli,  
Notaio in Milano, in data 28/01/2005, rep. 94928/7584, trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Milano 2 , il 08/02/2005 al n. 3446 del R.P. e al n. 15735 del R.G., a garanzia del pagamento di mutuo della somma di €. 245'000,00 - di cui €. 122'500,00 per capitale ed €. 122.500,00 per interessi e spese con obbligo per la restituzione nel termine massimo di anni 25, sulle seguenti proprietà identificate al NCEU del Comune di Parabiago Foglio 7, Particella 466, Sub. 8, cat. A/4, cl. 5, cons. vani 3,5, piano 1, R.C. €. 189,80 - e - Foglio 7, Particella 466, Sub. 705, cat. C/2, cl. 1, cons. mq 9, sup. catast. mq 11, piano S1, R.C. €. 11,62 - Via Monsignor Ferdinando Pogliani, 29



dott. arch. alessandro sormani  
20154 milano - via cenisio, 72  
tel. 02.33.61.18.90  
fax 02.33.10.52.03

Atto di pignoramento notificato in data 21/11/2006, n. 15230 di repertorio. Pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 il 13/12/2006 al n.99667 del Reg. part. e al n.191850 del Reg. gen. a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A. con sede a Vicenza - C.F. e P. IVA 00204010243. e contro

..... per la quota di  $\frac{1}{2}$  .....  
..... 01 per la quota di  $\frac{1}{2}$  ; in forza di atto di pignoramento immobiliare, redatto dallo Studio La Scala & Associati, sulle seguenti proprietà immobiliari identificate al NCEU del Comune di Parabiago Foglio 7, Particella 466, Sub. 8, cat. A/4, cl. 5, cons. vani 3,5, piano 1, R.C. €. 189,80 - e - Foglio 7, Particella 466, Sub. 705, cat. C/2, cl. 1, cons. mq 9, sup. catast. mq 11, piano S1, R.C. €. 11,62 - Via Monsignor Ferdinando Pogliani, 29

#### 5° QUESITO

*Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.*

#### RISPOSTA AL 5° QUESITO

Nota di iscrizione di Ipoteca volontaria, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A. con sede a Vicenza - C.F. e P. IVA 00204010243, e contro

C.F. .... per la quota di  $\frac{1}{2}$  e .....  
..... per la quota di  $\frac{1}{2}$  ; in forza di atto in autentica Dr. F. Novelli, Notaio in Milano, in data 28/01/2005, rep. 94928/7584, trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Milano 2 , il 08/02/2005 al n. 3446 del R.P. e al n. 15735 del R.G., a garanzia del pagamento di mutuo della somma di €. 245'000,00 - di cui €. 122'500,00 per capitale ed €. 122.500,00 per interessi e spese con obbligo per la restituzione nel termine massimo di anni 25, sulle seguenti proprietà identificate al NCEU del Comune di Parabiago Foglio 7, Particella 466, Sub. 8, zona cens. /, cat. A/4, cl. 5, cons. vani 3,5, piano 1, R.C. €. 189,80 - e - Foglio 7, Particella 466, Sub. 705, zona cens. /, cat. C/2, cl. 1, cons. mq 9, sup. catast. mq 11, piano S1, R.C. €. 11,62 - Via Monsignor Ferdinando Pogliani, 29

Il costo di cancellazione dell'ipoteca è di €. 800,00 ca

Atto di pignoramento notificato in data 21/11/2006, n. 15230 di repertorio. Pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 il 13/12/2006 al n.99667 del Reg. part. e al n.191850 del Reg. gen. a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A. con sede a Vicenza - C.F. e P. IVA 00204010243, e contro

..... , C.F. .... per la quota di  $\frac{1}{2}$  e .....  
..... per la quota di  $\frac{1}{2}$  ; in forza di atto di



dott. arch. alessandro sormani  
20154 milano - via cerisio, 72  
tel. 02.33.61.18.90  
fax 02.33.10.52.03

pignoramento immobiliare, redatto dallo Studio La Scala & Associati, sulle seguenti proprietà immobiliari identificate al NCEU del Comune di Parabiago Foglio 7, Particella 466, Sub. 8, cat. A/4, cl. 5, cons. vani 3,5, piano 1, R.C. €. 189,80 - e - Foglio 7, Particella 466, Sub. 705, cat. C/2, cl. 1, cons. mq 9, sup. catast. mq 11, piano S1, R.C. €. 11,62 - Via Monsignor Ferdinando Pogliani, 29  
Il costo di cancellazione della procedura di pignoramento è di €. 1.000,00 ca

#### **6° QUESITO**

*Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali: ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; fornisca le notizie di cui all'art. 40 delle L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 387/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

#### **RISPOSTA AL 6° QUESITO**

La costruzione dell'immobile sito in Parabiago (MI), Via Monsignor Ferdinando Pogliani, 29 relativa alle proprietà immobiliari, identificate al NCEU del Comune di Parabiago Foglio 7, Particella 466, Sub. 8, cat. A/4, cl. 5, cons. vani 3,5, piano 1, R.C. €. 189,80 - e - Foglio 7, Particella 466, Sub. 705, cat. C/2, cl. 1, cons. mq 9, sup. catast. mq 11, piano S1, R.C. €. 11,62, è avvenuta antecedentemente al 1° settembre 1967.

La regolarità urbanistica è verificata nella tavola e nelle prescrizioni del Piano regolatore Generale del Comune di Parabiago; l'unità si trova in zona omogenea B

#### **7° QUESITO**

*Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato: nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita della stessa; si pronunci in ordine alla possibilità o meno di procedere alla comoda divisione dell'immobile in natura, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.*

#### **RISPOSTA AL 7° QUESITO**

Premessa: L'appartamento, posto al piano primo risulta composto da due locali bagno e cucina con un'altezza netta interna di ca mt 3,00, e di un magazzino posto al piano seminterrato

ordine degli architetti, planificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di milano n° 3820  
albo dei periti del tribunale di milano n° 10886  
part. iva 04354150155 - cod. fisc. SRM LSN 52S18 F205X





La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare, comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100%, nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario.  
Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc. ..) viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 4-5%

#### Situazione catastale

L'appartamento risulta essere censito presso il NCEU del Comune di Parabiago :

FOGLIO.....	7
PARTICELLA.....	466
SUBALTERNO.....	8
UBICAZIONE.....	Via Mons. F. Pogliani, 29
PIANO.....	1
CONSISTENZA.....	vani 3,5
CATEGORIA.....	A/4
CLASSE.....	5
RENDITA CATASTALE .....	€ 189,80

#### COERENZE dell'Appartamento

Nord-Est cortile comune.

Sud-Est con Via Monsignor Ferdinando Pogliani.

Sud-Ovest in aderenza con proprietà di terzi e parti comuni.  
a Nord-Ovest cortile comune.

Il magazzino risulta essere censito presso il NCEU del Comune di Parabiago :

FOGLIO.....	7
PARTICELLA.....	466
SUBALTERNO.....	705
UBICAZIONE.....	Via Mons. F. Pogliani, 29
PIANO.....	S1
CONSISTENZA.....	mq 9,00
CATEGORIA.....	C/2
CLASSE.....	1
RENDITA CATASTALE .....	€ 11,62

#### COERENZE del magazzino :

a Nord-Est in aderenza con altra proprietà

a Sud-Est in aderenza con parti comuni condominiali

a Sud-Ovest in aderenza con proprietà di terzi.

a Nord-Ovest cortile comune.



dott. arch. alessandro sormani  
20154 milano -- via cenisio, 72  
tel. 02.33.61.18.90  
fax 02.33.10.52.03

Il tutto come risulta dalle visure catastali, allegate.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Destinazione	Superficie mq	%	totale
Appartamento P.1	57,00	100	57,00
Balconi	2,20	50	1,10
Magazzino	8,70	50	4,35
Spazi comuni	67,90	4,5	3,05
<b><u>TOTALE</u></b>			<b><u>67,60</u></b>

Totale superficie commerciale ..... mq 65,50

Il tutto come risulta dalle schede catastali, in scala 1:200, allegata, e dai miei rilievi.

### VALUTAZIONE IMMOBILE IN PARABIAGO (MI)

Dai rilievi effettuati e dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno, fatto altresì un esame comparativo con unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima recentemente compravendute in zona, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati sul "Borsino immobiliare" 31° edizione, edito dalla Camera di Commercio in collaborazione con il CAAM, il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato al mq per l'appartamento sia di €. 1'850,00

### QUINDI

1- DETERMINAZIONE DEL VALORE PER APPARTAMENTO E MAGAZZINO LIBERO  
mq. 65,50 ca. x €. 1'850,00 = .....€. 121'175,00

2- DETERMINAZIONE DEL VALORE PER APPARTAMENTO E MAGAZZINO OCCUPATO  
€. 121'175,00 x - 30% = .....€. 84'823,00

Risulta impossibile procedere ad una comoda divisione dell'unità immobiliare con destinazione appartamento ad uso abitazione.

Costi aggiuntivi:

- costo di cancellazione dell'ipoteca è di €. 800,00 ca
- costo di cancellazione trascrizione di pignoramento €. 1'000,00 ca

\* \* \* \*

ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di milano n° 3820  
albo dei periti del tribunale di milano n° 10886  
part. iva 04354150155 - cod. fisc. SRM LSN 52S18 F205X

