

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

DELL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI
Trezzo sull'Adda
Via Guarnerio 9 - 11
R.G.E. 2951/2011

TRIBUNALE DI MILANO – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Stella Cogliandolo



Causa promossa da:
Condominio La Svizzera

Contro

Dati catastali dell'immobile: Trezzo sull'Adda (MI) via Guarnerio, 9/11 – foglio 12 Particella 37 Sub 38 Cat. A/3 Classe 4 Consistenza 5 vani Rendita € 348,61 - foglio 12 Particella 37 Sub 33 Cat. C/2 Classe 2 Consistenza mq.5 Rendita € 13,69 – foglio 12 Particella 286 Sub 10 Cat. C/6 Classe 3 Consistenza mq. 15 Rendita € 52,68

Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa:
proprietà esclusiva in regime di separazione di beni: [REDACTED]

Se l'immobile è da ritenersi libero o occupato : l'immobile è abitato dalla esecutata.

Valore dell'immobile libero ed occupato: libero €. 132.275,00 – occupato €. 112.435,00

Varie: acquistato il 22/02/2001 a €. 140 milioni pari a €. 92.238,00 mutuo del 27/02/2001 di €. 150 milioni pari a €. 98.827,00

Classe Energetica G kWh/m2a 305,87

Fascicolo



N	SOMMARIO	Pag.
1	Quesito	2
2	Premessa	3
3	Analisi documenti depositati ex. Art.567 c.p.c.	3
4	Identificazione del bene	6
5	Regolarità edilizia	8
6	Certificazione energetica	8
7	Stima dell'immobile	9

Relazione di stima relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N.2951/2011

In data 04/10/2012 il Giudice dell' Esecuzioni **Dott.ssa Maria Stella Cogliandolo**, nominava il sottoscritto Arch.Giorgio Fiorelli, con Studio in Milano, Via Antonio Pollaiuolo n. 5, iscritto all' albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 4027 ed all'Albo speciale dei periti di codesto Tribunale, al n. 9787 consulente tecnico del Giudice, per la stima del compendio immobiliare situato nel Comune di **Trezzo sull'Ada**, in **Via Guarnerio n. 9 e 11** il quale si pregia di rispondere al quesito postogli dopo il giuramento di rito del 07/11/2012.

QUESITO

Vengono posti i seguenti quesiti con l'invito a rispondere agli stessi almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 26 febbraio 2013 ore 11,45 :

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del processo ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati secondo quanto previsto dall' art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti la copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i.

Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitori 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 a consentire la visita dell'immobile.

- 1) **Ad avvertire il Giudice dell'Esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile** allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno.
- 2) **Ad identificare il/i beni oggetto al pignoramento**, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando 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;
- 3) **A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i**
- 4) **A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i**, verificando in ogni caso l'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.
- 5) **A verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ed 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
- 6) **A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed 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 per la cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.**
- 7) **A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i beni 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 47/85 e n. 724/94 e i suoi relativi costi. Fornisca le notizie richieste dall'art. 40 della L. 47/85 e dell'art. 46 del D.L.vo 378/01: indicando in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare oppure del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), oppure dichiarare che la costruzione è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.**

8) A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- **Della certificazione energetica** di cui al decreto legislativo n.192 del 19/08/2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 **acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di propria fiducia**
- **Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno** degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente

9) **Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.** Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- L'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- La descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- fotografie esterne ed interne del/i bene/i nonché la relativa planimetria;

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviarne una copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Allegghi all'originale della relazione l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare quello concesso.

Si autorizza sin d'ora l'Esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti i quali risultino necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza ed ai contratti di locazione o affitto registrati.

Avverte l'Esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla sua relazione inviandogliene copia almeno quindici giorni prima dell'udienza ed in tal caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.

Premessa

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali dapprima effettuando la consultazione degli atti inseriti nella documentazione telematica e poi effettuando le necessarie visure presso gli uffici pubblici per la consultazione della documentazione necessaria a fornire le risposte al quesito, all'Agenzia del territorio (Catasto e Servizio di pubblicità Immobiliare), in seguito recandosi presso l'unità immobiliare pignorata. Viene programmato il **sopraluogo per il giorno venerdì 14 del mese di dicembre dell'anno 2012 alle ore 15.00 in Via Guarnerio n. 9 – Trezzo sull'Adda (MI).**

L'avviso dell' inizio delle operazioni peritali nell'appartamento dell' esecutato viene così comunicato:

Effettuate anche le necessarie visure presso gli uffici pubblici, il sottoscritto presenta le proprie conclusioni secondo la seguente articolazione:

Analisi dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.

PER QUANTO RIGUARDA IL CATASTO: visura storica del fabbricato in cui sono collocate le unità immobiliare oggetto di pignoramento

- foglio 12 – particella 37 sub. 38 Cat. A/3 – classe 4 – consistenza 5 vani – rendita €. 348,61 del Comune di Trezzo sull'Adda (MI) Via Guarnerio Francesco n. 9 e 11 Piano T -
 - foglio 12 – particella 37 sub. 33 Cat. C/2 – classe 2– consistenza 5 mq. – rendita €. 13,69 del Comune di Trezzo sull'Adda (MI) Via Guarnerio Francesco n. 9 e 11 Piano S1 –
 - foglio 12 – particella 286 sub. 10 Cat. C/6 – classe 3– consistenza 15 mq. – rendita €. 52,68 del Comune di Trezzo sull'Adda (MI) Via Guarnerio Francesco n. 9 e 11 Piano S1
- la visura storica è stata da me aggiornata al 29 ottobre 2012 e allegata al fascicolo**

PER QUANTO RIGUARDA LA CONSERVATORIA (documenti da me aggiornati al 30/10/2012)

1. ATTO NOTARILE PUBBLICO del 27/02/2001 Registro generale n. 19673 Registro particolare n. 13823 – Numero di Repertorio 44830 Notaio [REDACTED] Trezzo sull'Adda (Milano) – ATTO TRA VIVI: 112

COMPRAVENDITA -

Unità negoziale situate in Trezzo sull'Adda

- foglio 12 – particella 37 sub. 38 Cat. A/3 – classe 4 – consistenza 5 vani – rendita €. 348,61 del Comune di Trezzo sull'Adda (MI) Via Guarnerio Francesco n. 9 e 11 Piano T -
- foglio 12 – particella 37 sub. 33 Cat. C/2 – classe 2– consistenza 5 mq. – rendita €. 13,69 del Comune di Trezzo sull'Adda (MI) Via Guarnerio Francesco n. 9 e 11 Piano S1 –
- foglio 12 – particella 286 sub. 10 Cat. C/6 – classe 3– consistenza 15 mq. – rendita €. 52,68 del Comune di Trezzo sull'Adda (MI) Via Guarnerio Francesco n. 9 e 11 Piano S1

2. ATTO NOTARILE PUBBLICO del 27/02/2001 Registro generale n. 19674 Registro particolare n. 4987 – Numero di Repertorio 44831 Notaio GIOVANNI BATTISTA MATTARELLA notaio a Trezzo sull'Adda (Milano) – IPOTECA VOLONTARIA: 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – (Capitale €. 150.000,00)

Unità negoziale situate in Trezzo sull'Adda

- foglio 12 – particella 37 sub. 38 Cat. A/3 – classe 4 – consistenza 5 vani – rendita €. 348,61 del Comune di Trezzo sull'Adda (MI) Via Guarnerio Francesco n. 9 e 11 Piano T -
- foglio 12 – particella 37 sub. 33 Cat. C/2 – classe 2– consistenza 5 mq. – rendita €. 13,69 del Comune di Trezzo sull'Adda (MI) Via Guarnerio Francesco n. 9 e 11 Piano S1 –
- foglio 12 – particella 286 sub. 10 Cat. C/6 – classe 3– consistenza 15 mq. – rendita €. 52,68 del Comune di Trezzo sull'Adda (MI) Via Guarnerio Francesco n. 9 e 11 Piano S1

3. ATTO AMMINISTRATIVO del 30/08/2006 Registro generale n. 130332 Registro particolare n. 34577 – Numero di Repertorio 8820/68 ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Sede a Milano– IPOTECA LEGALE: 300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 num 602 – (Capitale €. 3564,24)

Unità negoziale situate in Trezzo sull'Adda

- foglio 12 – particella 37 sub. 38 Cat. A/3 – classe 4 – consistenza 5 vani – rendita €. 348,61 del Comune di Trezzo sull'Adda (MI) Via Guarnerio Francesco n. 9 e 11 Piano T -

- foglio 12 – particella 37 sub. 33 Cat. C/2 – classe 2– consistenza 5 mq. – rendita €. 13,69 del Comune di Trezzo sull’Adda (MI) Via Guarnerio Francesco n. 9 e 11 Piano S1 –
- foglio 12 – particella 286 sub. 10 Cat. C/6 – classe 3– consistenza 15 mq. – rendita €. 52,68 del Comune di Trezzo sull’Adda (MI) Via Guarnerio Francesco n. 9 e 11 Piano S1

4. ATTO GIUDIZIARIO del 19/03/2009 Registro generale n. 39297 Registro particolare n. 6999 – Numero di Repertorio 1621/2009 TRIBUNALE di Bergamo– IPOTECA GIUDIZIALE: 0281 DECRETO INGIUNTIVO (Capitale, spese, interessi €. 34.000,00)
Unità negoziale situate in Trezzo sull’Adda

- foglio 12 – particella 37 sub. 38 Cat. A/3 – classe 4 – consistenza 5 vani – rendita €. 348,61 del Comune di Trezzo sull’Adda (MI) Via Guarnerio Francesco n. 9 e 11 Piano T -
- foglio 12 – particella 37 sub. 33 Cat. C/2 – classe 2– consistenza 5 mq. – rendita €. 13,69 del Comune di Trezzo sull’Adda (MI) Via Guarnerio Francesco n. 9 e 11 Piano S1 –
- foglio 12 – particella 286 sub. 10 Cat. C/6 – classe 3– consistenza 15 mq. – rendita €. 52,68 del Comune di Trezzo sull’Adda (MI) Via Guarnerio Francesco n. 9 e 11 Piano S1

5. ATTO AMMINISTRATIVO del 13/07/2010 Registro generale n. 92482 Registro particolare n. 22500 – Numero di Repertorio 13100/68 EQUITALIA ESATRI S.P.A. MILAMO– IPOTECA LEGALE: 300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 num 602 – (Capitale e interessi €. 62.115,90) **Unità negoziale** situate in Trezzo sull’Adda

- foglio 12 – particella 37 sub. 38 Cat. A/3 – classe 4 – consistenza 5 vani – rendita €. 348,61 del Comune di Trezzo sull’Adda (MI) Via Guarnerio Francesco n. 9 e 11 Piano T -
- foglio 12 – particella 37 sub. 33 Cat. C/2 – classe 2– consistenza 5 mq. – rendita €. 13,69 del Comune di Trezzo sull’Adda (MI) Via Guarnerio Francesco n. 9 e 11 Piano S1 –
- foglio 12 – particella 286 sub. 10 Cat. C/6 – classe 3– consistenza 15 mq. – rendita €. 52,68 del Comune di Trezzo sull’Adda (MI) Via Guarnerio Francesco n. 9 e 11 Piano S1

6. ATTO GIUDIZIARIO del 15/02/2011 Registro generale n. 42874 Registro particolare n. 24721 – Numero di Repertorio 155/11 UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO– ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Unità negoziale situate in Trezzo sull’Adda

- foglio 12 – particella 37 sub. 38 Cat. A/3 – classe 4 – consistenza 5 vani – rendita €. 348,61 del Comune di Trezzo sull’Adda (MI) Via Guarnerio Francesco n. 9 e 11 Piano T -
- foglio 12 – particella 37 sub. 33 Cat. C/2 – classe 2– consistenza 5 mq. – rendita €. 13,69 del Comune di Trezzo sull’Adda (MI) Via Guarnerio Francesco n. 9 e 11 Piano S1 –
- foglio 12 – particella 286 sub. 10 Cat. C/6 – classe 3– consistenza 15 mq. – rendita €. 52,68 del Comune di Trezzo sull’Adda (MI) Via Guarnerio Francesco n. 9 e 11 Piano S1

7. ATTO GIUDIZIARIO del 05/07/2011 Registro generale n. 115378 Registro particolare n. 70436 – Numero di Repertorio 2951/2011 TRIBUNALE DI MILANO– ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità negoziale situate in Trezzo sull’Adda

- foglio 12 – particella 37 sub. 38 Cat. A/3 – classe 4 – consistenza 5 vani – rendita €. 348,61 del Comune di Trezzo sull’Adda (MI) Via Guarnerio Francesco n. 9 e 11 Piano T -
- foglio 12 – particella 37 sub. 33 Cat. C/2 – classe 2– consistenza 5 mq. – rendita €. 13,69 del Comune di Trezzo sull’Adda (MI) Via Guarnerio Francesco n. 9 e 11 Piano S1 –
- foglio 12 – particella 286 sub. 10 Cat. C/6 – classe 3– consistenza 15 mq. – rendita €. 52,68 del Comune di Trezzo sull’Adda (MI) Via Guarnerio Francesco n. 9 e 11 Piano S1

1. Avvertire il Giudice dell’Esecuzione in caso di impossibilità di accesso

Il sopralluogo è stato effettuato regolarmente

2. Identificazione del bene oggetto al pignoramento

I beni oggetto della presente procedura consistono in : un immobile ad uso abitazione sito in Trezzo sull’Adda, nel Condominio “La Svizzera corpi A e B”, Via Domenico Guarnerio n.9/11 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzo sull’Adda (MI), foglio 12 Particella 37 Sub 38 Cat. A/3 Classe 4 Consistenza 5 vani Rendita €.348,61 - foglio 12 Particella 37 Sub 33 Cat. C/2 Classe 2 Consistenza mq.5 Rendita €.13,69 – foglio 12 Particella 286 Sub 10 Cat. C/6 Classe 3 Consistenza mq. 15 Rendita €. 52,68

L’alloggio si trova collocato al piano terra ed è composto da due camere da letto, una cameretta un bagno corridoi e due grandi balconi oltre una cantina e una box; le coerenze sono:

- per l’appartamento – cortile comune, cortile comune, scale/ascensore altra proprietà, cortile comune,
- per la cantina – terzi, corridoio comune, terzi, terzi.

Gli estremi dell'atto di provenienza: si allega atto di vendita redatto dal [REDACTED] Registro generale n. 19673 Registro particolare n. 13823 – Numero di Repertorio 44830 in data 27/02/2001 (**Contratto per €. 140.000,00**)

3. A fornire una sommaria descrizione del bene

CARATTERISTICHE DELL' UNITA' IMMOBILIARE: Pareti e plafoni rasati e tinteggiati; pavimenti della sala e cucina in marmette ad eccezione del bagno che ha pavimento e pareti in piastrelle di ceramica, 4 sanitari con rubinetterie di normale qualità; nelle camere da letto il pavimento è in legno . Porte in legno. L'appartamento è servito da impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni; la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite lo stesso impianto ubicato in cucina.

4. Riferire circa lo stato di possesso dell'immobile

5. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene i quali risultino destinati a rimanere a carico dell'acquirente
6. Verificare l'esistenza di formalità, che non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri per la cancellazione a carico della procedura con i costi necessari.

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto

1. TRASCRIZIONE del 05/03/2001 - Registro Particolare 13823 Registro Generale 19673
Pubblico ufficiale GIOVANNI BATTISTA MATTARELLA Repertorio 44830 del 27/02/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 05/03/2001 - Registro Particolare 4987 Registro Generale 19674
Pubblico ufficiale GIOVANNI BATTISTA MATTARELLA Repertorio 44831 del 27/02/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 11/09/2006 - Registro Particolare 34577 Registro Generale 139332
Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 8820/68 del 30/08/2006
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 14496 del 04/10/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del 31/03/2009 - Registro Particolare 6999 Registro Generale 39297
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1621/2009 del 19/03/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 20/07/2010 - Registro Particolare 22500 Registro Generale 92482
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 13100/68 del 13/07/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 15/04/2011 - Registro Particolare 24721 Registro Generale 42874
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 155/11 del 15/02/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 07/10/2011 - Registro Particolare 70436 Registro Generale 115378
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2951/2011 del 05/07/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

7. A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene

L'edificio di Via F. Guarnerio risulta edificato : sulla base della pratica edilizia n. protocollo 7934 del 26/06/1985 la cui abitabilità è datata 09/09/1988; **si allegano gli atti.**

8. certificazione energetica e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti

Gli impianti relativi all'edificio appaiono complessivamente risalenti all'epoca di costruzione recenti.

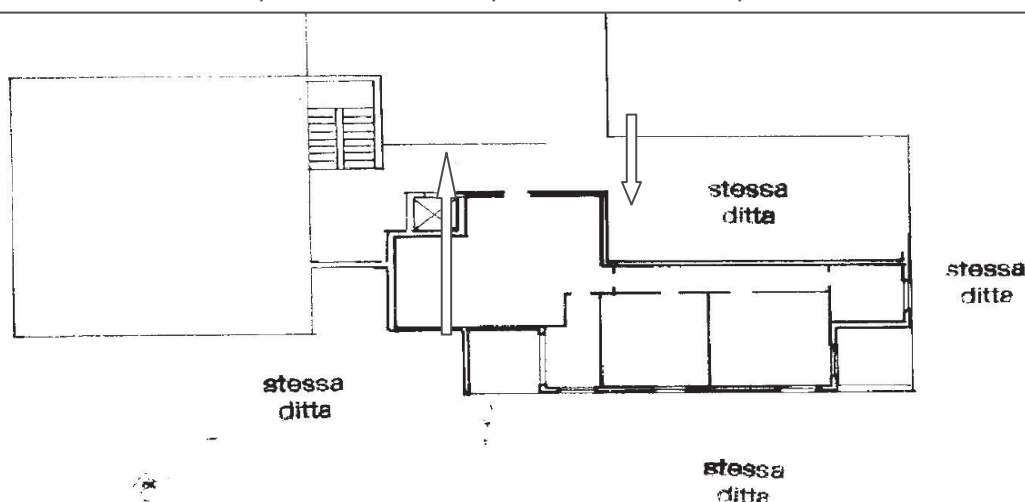
Si allega attestato di Certificazione Energetica: Classe Energetica G kWh/m²a 305,87

9 . Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota, fornisca la valutazione anche di essa.

Scopo della stima: Lo scopo della presente relazione consiste nella stima del valore di mercato dell'unità immobiliare di seguito descritta ed identificata, sia libera che occupata.

Validità della stima : I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali di superficie dell'unità immobiliare) sono stati desunti dalla documentazione acquisita in Catasto

Procedimento valutativo adottato : alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.



Configurazione unità foglio 12 particella 37 subalterno 38 foglio 12 particella 37 subalterno 33 foglio 12 particella 286 subalterno 10	netto		commerciale	
camera	12,96			
camera	14,04			
bagno	5,08			
sala	29,06			
bagno	5,04			
corridoi	6,96			
TOTALI	73,14		87,22	
cantina	5,00	0,5	2,50	
balconi	11,38	0,30	3,41	
box	15,00	0,75	11,25	
TOTALE mq. COMMERCIALI			104,38	104,38

Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare	
valore di mercato medio unitario rilevato per immobili di sufficiente qualità siti nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	1450,00
Coefficiente di riduzione	0,90
	1300,00
riepilogo superficie complessiva (mq)	104,38
VALORE DI STIMA €.	135.700,00
VALORE DI STIMA (LOCALI OCCUPATI (- 15%))	115.300,00