

Ing. FRANCO SALVATORE CAVALLARO
VIA DELLE ROSE N. 27 – TEL /FAX: 0331.441426
20025 LEGNANO
Ordine degli Ingegneri Milano n. A25604 – Albo C.T.U. n. 11776
e-mail: fs.cavallaro@gmail.com

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott. G. BLUMETTI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

N.R.G.E. 2249/2009: ~~CITTA' DI MILANO, COMUNE DI MILANO, PROV. DI MILANO~~
~~COMUNE DI MILANO~~ (per ~~CAUSA~~
~~CAUSA~~) contro ~~CAUSA~~
~~CAUSA~~

N.R.G.E. 3124/2011: ~~CAUSA~~ (per ~~CAUSA~~
~~CAUSA~~.) contro ~~CAUSA~~
e ~~CAUSA~~

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. G. BLUMETTI

- 1) Esecuzione immobiliare N.R.G.E. 2249/2009 promossa da [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (procuratori della signora
[REDACTED]) - creditori procedenti, rappresentati e difesi dall'Avv.
[REDACTED] con studio in Milano, Via Rossetti n.17 – contro [REDACTED]
[REDACTED] - debitrice eseguita;
- 2) Esecuzione immobiliare N.R.G.E. 3124/2011 promossa dalla società
[REDACTED] (procuratrice della società [REDACTED]) -
creditrice procedente, rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] con studio in
Milano, Corso Magenta n.42 – contro [REDACTED] e
[REDACTED] - debitrice eseguite .

RIEPILOGO DATI SULL'IMMOBILE PIGNORATO

Dati catastali dell'immobile

Comune di Legnano, Via Cimarosa n.7/A, foglio n.40, part. n.69, sub. n.8, piano 2-S1,
categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita catastale € 503,55.

Tipo di proprietà

La piena proprietà dell'immobile appartiene alle suddette eseguite, [REDACTED]
[REDACTED], ciascuna per la quota di ½.

Stato occupativo dell'immobile

L'immobile, abitato dalle eseguite, è da ritenersi libero.

Valore dell'immobile libero: € 129.000,00 (euro centoventinovemila).

Valore dell'immobile occupato: € 90.300,00 (euro novantamilatrecento).

Eventuali impedimenti alla vendita

Non sono noti elementi che possano costituire un impedimento alla vendita.

accesso a Polis, e al debitore anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica. Alleghi all'originale della relazione l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii."

Contestualmente sono stato autorizzato ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire gli eventuali documenti mancanti, necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico. Esaminato il fascicolo, ho ritenuto necessario fotocopiare gran parte della documentazione depositata.

Operazioni peritali

In data 19/11/2012 ho avvisato le parti, mediante raccomandata A.R., dell'inizio delle operazioni peritali presso il mio studio, fissando contestualmente per le ore 15.00 del giorno 07/12/2012 la data del sopralluogo nell'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, sito in Legnano, Via Cimarosa n.7/A, consistente in un appartamento ubicato al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato. Allo scopo di evadere l'incarico ricevuto, ho provveduto innanzitutto ad esaminare la documentazione di cui sopra e ad acquisire telematicamente dal sito dell'Agenzia del Territorio l'attuale scheda planimetrica del suddetto immobile. Le operazioni peritali sul bene in questione sono proseguite con le informazioni assunte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Milano (acquisendo la prima scheda planimetrica catastale e procedendo alla visura del primo atto di compravendita), presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Legnano (esaminando la regolarità urbanistica ed edilizia del bene) e con i diversi contatti avuti con l'amministratore dello stabile al fine di indagare sulla regolarità dei pagamenti condominiali delle eseguite e per raccogliere informazioni tecniche sull'edificio. La copia dell'atto di provenienza mi è stata rilasciata dall'Ufficio Territoriale di Legnano dell'Agenzia delle Entrate. Sulla base degli elementi raccolti durante la ricognizione in loco e dalle indagini svolte presso gli Uffici di cui sopra, ultimato lo studio dei rilievi compiuti e della documentazione acquisita, in

adempimento all'incarico conferitomi, espongo quanto segue.

Risposta ai quesiti posti dall'Autorità Giudiziaria

Esame degli atti di procedimento

Ho provveduto ad esaminare gli atti dei due procedimenti in corso sullo stesso immobile ed in particolare quelli depositati *ex art. 567 c.p.c.* Nei due atti di pignoramento si procede all'identificazione catastale del bene riguardo al numero di foglio, particella, subalterno, piano, categoria, classe e consistenza, senza riportare le relative coerenze. Dal confronto tra i suddetti dati e quelli risultanti negli attuali registri catastali si evincono le seguenti difformità: negli atti di pignoramento l'immobile è individuato al numero civico 1 della Via Cimarosa ed ha una consistenza di 4,5 vani mentre, nel certificato catastale, tale bene è individuato al numero civico 7 della stessa via (in realtà 7/A) ed ha una consistenza di 5 vani. Preciso che tale aumento di consistenza è dovuto al classamento conseguente una denuncia di variazione per redistribuzione degli spazi interni presentata in data 15/05/2007. Per quanto riguarda l'esecuzione immobiliare n. 2249/09 (contro la sola signora [REDACTED] [REDACTED]), la documentazione ipo-catastale depositata, ricoprente l'intero ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, comprende i certificati ipotecari storici dei precedenti proprietari e dell'esecutata, i certificati catastali storici per l'immobile in questione, la nota di trascrizione del pignoramento e l'estratto di mappa. Per quanto riguarda l'esecuzione immobiliare n. 3124/11 (contro le signore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), la documentazione ipo-catastale depositata comprende la certificazione notarile (a firma della Dott. Germano Zinni, notaio in Castano Primo) ricoprente l'intero ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento e l'estratto di mappa. Tali documentazioni risultano, in generale, regolari e complete.

A completamento dei documenti depositati *ex art. 567 c.p.c.*, ho acquisito la copia dell'atto

di provenienza dell'immobile (all. n.4), la planimetria catastale relativa alla denuncia di nuova costruzione del 1954 (all. n.5) e quella attuale relativa alla suddetta denuncia di variazione presentata nel 2007 (all. n.6). **Per i motivi meglio specificati più avanti segnalo l'esistenza di un errore nelle coerenze della cantina riportate nell'atto di provenienza, dovuto all'errata rappresentazione grafica della stessa nella planimetria catastale dell'epoca.**

Comunicazione alle parti

Come precedentemente riportato, a mezzo raccomandata A/R (all. n.1), ho provveduto a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19/11/2012 e la data del sopralluogo fissato per il giorno 07/12/12, ore 15.00. Qualche giorno dopo, una copia della stessa comunicazione è stata inviata alle sole esecutate mediante posta ordinaria. Come si evince dall'allegato n.2, le raccomandate sono state regolarmente notificate alla parte procedente e alla Sig.ra [REDACTED] mentre quella inviata alla Sig.ra [REDACTED] è rimasta in giacenza presso l'Ufficio Postale.

Quesito n.1 – Accesso all'immobile

Il sopralluogo nell'immobile è stato regolarmente effettuato, nel giorno e nell'ora prevista, alla presenza dell'esecutata signora [REDACTED] (all. n.3), rilevandone i principali dati metrici interni e le caratteristiche tecniche e tecnologiche, esaminandone le condizioni di stabilità e manutenzione ed infine fotografandone l'esterno e l'interno (all.n.12).

Quesito n.2 - Identificazione del bene, atto di pignoramento e atto di provenienza

Il bene oggetto dei pignoramenti è un appartamento situato in un fabbricato popolare ubicato in Legnano, Via Cimarosa n.7/A, scala A, piano secondo, composto da tre locali e servizi, con annessa una cantina al piano seminterrato. Catastalmente è identificato al Foglio n.40 del Comune di Legnano, part.n.69, sub.n.8, piano 2-S1, cat. A/3, classe n.4, consistenza 5 vani, rendita € 503,55. L'appartamento confina, procedendo da nord-ovest e

proseguendo in senso orario, con: proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala comune, proprietà di terzi, cortile comune e Via Cimarosa. Per quanto riguarda la cantina, un'attenta analisi dell'atto di provenienza e delle schede catastali ha evidenziato alcuni particolari che espongo di seguito. Nell'attuale planimetria catastale (all. n.6), risalente al 15/05/2007, quindi in epoca successiva alla data di acquisto dell'immobile da parte delle esecutate, si evince che la cantina annessa all'abitazione è un locale d'angolo confinante con la Via Cimarosa, come confermato dalla signora [REDACTED] durante il sopralluogo. Tale localizzazione coincide con quella riportata nella planimetria redatta nel gennaio 1958 ed allegata all'atto di compravendita del 30/06/1965, a firma del notaio Dott. Celestino Calvano di Saronno, trascritto al Reg. Part. n.52745 presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 3, stipulato tra la [REDACTED] (C.A. [REDACTED]), istituita con la soppressione della Gestione [REDACTED] ed il signor [REDACTED] in fase di riscatto dell'alloggio da parte dell'assegnatario e che ho personalmente visurato. La copia di uno stralcio di tale planimetria (all. n.7), scarsamente leggibile, mi è stata fornita dall'esecutata durante il sopralluogo, a sua volta ottenuta dalla proprietaria del sub.5 dello stesso edificio. In tale planimetria, ogni cantina è identificata con lo stesso numero di subalterno di cui costituisce pertinenza, vi sono riportati i nomi degli assegnatari della scala A (in particolare si legge: int.8 - [REDACTED]) ed inoltre viene evidenziato un locale condominiale (stenditoio) in comproprietà tra gli stessi. Nella planimetria catastale iniziale del 15/02/1954 (da cui si evince che l'assegnatario è il predetto signor [REDACTED]) è riportato il suddetto locale comune ma, forse per errore materiale, è stata rappresentata una cantina diversa da quella realmente annessa all'abitazione (all.n.5). In particolare si tratta di un non meglio identificato vano intermedio tra due cantine di proprietà diverse. **Purtroppo, nelle successive stipule degli atti relativi ai vari trasferimenti di proprietà avvenuti nel tempo, ci si è basati sulla scheda**

planimetrica vigente all'epoca (quella del 1954) con la conseguente errata (e ripetuta in ogni atto) indicazione delle seguenti coerenze relative alla cantina: "procedendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario: corridoio comune, proprietà di terzi, area comune, proprietà di terzi". I reali confini della cantina, in accordo con quelli riportati nel suddetto atto del 30/06/1965, sempre procedendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario, sono: corridoio comune, proprietà di terzi, cortile comune, Via Cimarosa.

Come precedentemente specificato, il bene in questione è oggetto di due pignoramenti immobiliari. Il primo è a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (procuratori della signora [REDACTED], nata a Legnano in data [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]), contro la signora [REDACTED], [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED] in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], residente a Legnano in Via Cimarosa n.7/A, con atto del giorno 06/08/09, repertorio n. 1724/2009, trascritto in data 29/09/2009 presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Milano 2, ai nn. 128278/81401, **gravante solo sulla quota di metà della piena proprietà dell'immobile** per un importo complessivo pari a € 5.486,34 oltre al costo della tassa di registro, agli interessi e spese, diritti ed onorari successivi. Il secondo è a favore della società [REDACTED], con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED], contro la signora [REDACTED], [REDACTED] predetta e la signora [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], entrambe residenti a Legnano in Via Cimarosa n.7/A, con atto del 27/07/11, repertorio n. 14857, trascritto in data 19/09/2011 presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Milano 2, ai nn. 107806/65874, **gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile e**

per la quota di 1/2 ciascuno per un importo complessivo pari a € 136.618,64 oltre interessi e spese.

La proprietà di tale bene deriva da atto (all. n.4), a firma del Notaio Dott. Luciano Quaggia di Milano, stipulato in data 14/03/2007, rep. n.213689/32739, trascritto in data 03/04/2007 presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Milano 2, ai nn. 50474/27044, in seguito al quale i signori [REDACTED], nato ad [REDACTED] in data [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], e [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale, hanno venduto alle suddette Signore [REDACTED] e [REDACTED], in parti uguali, l'intera proprietà dell'immobile di cui sopra. In tale atto si precisa: "Nella vendita è compresa una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile", quindi anche il suddetto stenditoio comune.

Infine dichiaro di non avere rilevato eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

Quesito n. 3 – Descrizione sommaria del bene

L'edificio in cui è ubicato il bene in oggetto si trova in Via Cimarosa n.7/A nel Comune di Legnano ed è stato costruito dalla "Gestione INA-CASA" tra il 1949 e il 1951 con quattro piani fuori terra destinati ad abitazione ed un seminterrato destinato a vani di cantina. Il fabbricato, che prende aria e luce da quattro lati, fa parte di un complesso di due case popolari ed è stato realizzato con una struttura mista con muri perimetrali in mattoni ed ossatura centrale in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura a falde inclinate con manto di tegole marsigliesi su orditura in legno. Al piano terra l'edificio è circondato da un'area condominiale destinata a parcheggio comune, pavimentata in parte con cemento ed in parte con ghiaietto, piantumata con alberi ad alto fusto e provvista di recinzione metallica. Le facciate sono rivestite con intonaco di cemento a pezzatura grossa di colore beige e i

c) non esistono convenzioni matrimoniali né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;

d) dalle informazioni assunte presso l'Amministratore dello stabile risulta che, alla data del 06/12/2012, le esecutate avevano un debito di € 2.048,65 nei confronti del condominio, di cui € 1.080,65 per saldo gestione 2011/12, € 484,00 come prima rata ordinaria (agosto/settembre 2012) ed € 484,00 come seconda rata ordinaria (ottobre/novembre 2012). Tale debito potrebbe aumentare fino ad € 3.500,65 se le esecutate non provvederanno a saldare le quote condominiali entro il 31/03/2013, data di scadenza della gestione 2012/2013.

Quesito n. 6 - Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente

Dalla certificazione notarile depositata agli atti e dalle visure effettuate, ho accertato che il bene in esame è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2, che saranno cancellati a carico della procedura:

1) **ipoteca volontaria** iscritta in data 21/03/2002 ai numeri 35627/7633 a favore della [redacted] - [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted], contro i signori [redacted] e [redacted] predetti, per la somma di € 123.000,00 a garanzia di un mutuo di originari € 82.000,00 da rimborsarsi in 20 anni al tasso interesse annuo del 4,8%, il tutto come risulta dall'atto in data 11/03/2002 n.259270 di rep. notaio Dott. Pietro Sormani, gravante sull'intera proprietà del bene oggetto della presente relazione. Tale ipoteca, come riportato sull'atto di provenienza (all.n.4), si sarebbe dovuta cancellare al più presto in seguito all'estinzione del debito avvenuta con l'acquisto dell'immobile pignorato da parte delle esecutate. **Il costo previsto per la cancellazione dell'ipoteca è pari a € 35,00.**

2) **ipoteca volontaria** iscritta in data 03/04/2007 ai numeri 50475/12192 a favore della

banca [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], contro le signore [REDACTED] e [REDACTED] predette, oltre al signor [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca), nato in [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la somma di € 290.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di originari € 145.000,00 da rimborsarsi in 30 anni al tasso interesse annuo del 5,34%, il tutto come risulta dall'atto in data 14/03/2007, n.213690/32740 di rep. notaio Dott. Luciano Quaggia, gravante sull'intera proprietà del bene oggetto della presente relazione. **Il costo previsto per la cancellazione dell'ipoteca è pari a € 35,00.**

3) **pignoramento immobiliare** trascritto in data 29/09/2009 ai numeri 128278/81401 a favore di [REDACTED] (procuratori della signora [REDACTED], nata a Legnano in data [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]), contro la signora [REDACTED] predetta, con atto del giorno 06/08/09, repertorio n. 1724/2009, gravante sulla quota di metà della piena proprietà dell'immobile per un importo complessivo pari a € 5.486,34 oltre al costo della tassa di registro, agli interessi e spese, diritti ed onorari successivi. **Il costo previsto per la cancellazione del pignoramento è pari a € 262,00.**

4) **pignoramento immobiliare** trascritto in data 19/09/2011 ai numeri 107806/65874 a favore della società [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED], contro le signore [REDACTED] e [REDACTED] predette, gravante per il diritto di piena proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno per un importo complessivo pari a € 136.618,64 oltre interessi e spese. **Il costo previsto per la cancellazione del pignoramento è pari a € 262,00.**

Complessivamente il costo previsto per le cancellazioni è pari a € 594,00.

Quesito n. 7 – Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni

Le opere relative alla costruzione del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967. In particolare l'edificio è stato costruito con licenza edilizia n. 453/12702 del 20/09/1949, rilasciata dal Comune di Legnano, ed ha ottenuto la licenza di abitabilità in data 10/01/1951 (all. n.8 e n.9). In data 19/01/2007, a causa della demolizione e ricostruzione di un tavolato per l'ampliamento del servizio, i precedenti proprietari dell'immobile hanno presentato una D.I.A., identificata dal protocollo n.0002283. Tale pratica è stata regolarmente conclusa con la certificazione di fine lavori depositata il 13/04/2007. Sulla base di quanto esaminato durante il sopralluogo, ho potuto constatare l'assenza di difformità tra la predetta ristrutturazione, lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Per quanto riguarda la regolarità urbanistica del bene, segnalo l'assoluta conformità alle previsioni del PRG. Come precedentemente accennato, il fabbricato ricade nella "area B1 - tessuto consolidato della città compatta" del P.G.T. del Comune di Legnano, disciplinata dall'art.14 del relativo Piano delle Regole. **Pertanto, per l'immobile pignorato, ritengo accertata la regolarità edilizia - urbanistica - catastale.**

Quesito n. 8 – Certificazione energetica e certificazione impianti DM 37/08

In risposta al quesito espongo quanto segue:

- a) l'immobile pignorato è sprovvisto di Attestato di Certificazione Energetica.
- b) durante il sopralluogo è stata acquisita una copia della dichiarazione di conformità dell'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria alla regola d'arte, redatta in data 23/05/2008 (all.n.10), ed un'analogha dichiarazione redatta per l'impianto elettrico in data 31/12/2007 (all. n.11).

Quesito n. 9 – Valore dell'Immobile

Per la determinazione del valore dell'immobile pignorato, considerato libero, ho tenuto conto della consistenza, delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e giuridiche del bene in esame. I valori unitari necessari alla valutazione dello stesso sono stati attribuiti sulla scorta

delle indagini condotte nell'attuale mercato immobiliare della zona, confrontando i dati rilevati con le quotazioni immobiliari attuali pubblicate dalla Borsa Immobiliare di Milano e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di mercato dell'immobile è stato calcolato eseguendo la media tra i valori ottenuti applicando il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico della capitalizzazione dei redditi.

Valutazione dell'immobile

La superficie commerciale dell'immobile, secondo gli usi tecnici nella compravendita degli appartamenti, è stata calcolata sommando alla superficie lorda dell'appartamento (comprensiva dei muri perimetrali calcolati al 100%, nel caso in cui non confinino con altre unità o parti comuni, e al 50% nel caso contrario) la superficie del balcone considerata al 50% e quella della cantina considerata al 25%, il tutto incrementato del 4% per tenere conto della comproprietà degli spazi comuni. Tale superficie risulta pari a:

$$S = (74,20 + 6,75 \times 0,50 + 9,25 \times 0,25) \times 1,04 = 83,00 \text{ mq (in cifra tonda).}$$

Stima sintetico-comparativa

Facendo riferimento alle fonti sopra citate ho ritenuto congruo scegliere il prezzo di 1.560,00 €/mq come valore di mercato unitario medio relativo ad appartamenti vecchi parzialmente ristrutturati, da correggere opportunamente mediante aggiunte e detrazioni in ragione delle percentuali che gravano significativamente nella valutazione e che riporto di seguito: ubicazione secondo piano senza ascensore (-5%), esposizione sud-est/sud-ovest (-2,5%), affaccio intermedio tra strada e cortile interno (-10%), fabbricato popolare (-5%), efficienza energetica molto bassa (-7%), vicinanza mezzi pubblici (+7%), facilità di parcheggio (+10%), esposizione su via silenziosa (+5%). **La percentuale correttiva totale è pari a -7,5% con un coefficiente di riduttivo pari a 0,925.** Il valore di mercato del bene in questione risulta:

$$V_1 = 1.560,00 \text{ €/mq} \times 0,925 \text{ (coefficiente riduttivo)} \times 83,00 \text{ mq} = \text{€ } 119.769,00.$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

Si assume come reddito netto annuale R la differenza tra l'ordinario canone annuo lordo di locazione per un alloggio similare, assunto pari a € 6.600,00, e le spese padronali di gestione calcolate empiricamente applicando una percentuale del 35% sul suddetto canone.

Pertanto tale reddito ammonta a:

$$R = € 6.600,00 - 0,35 \times € 6.600,00 = € 6.600,00 \times 0,65 = € 4.290,00.$$

Dalle informazioni assunte in loco e presso l'Agenzia del Territorio si rileva che il più probabile valore del saggio di capitalizzazione netto, per gli appartamenti similari della zona, risulta pari a $r = 3,1\%$, per cui il valore di mercato risulta:

$$V_2 = R / r = € 4.290,00 / 0,031 = € 138.387,00.$$

Valore medio

Il più probabile valore dell'immobile scaturisce dalla media delle due stime, pertanto:

$$V_m = (V_1 + V_2) / 2 = (€ 119.769,00 + € 138.387,00) / 2 = € 129.078,00.$$

Per l'appartamento con annessa cantina, in cifra tonda e libero, ritengo congruo un valore di mercato pari a € 129.000,00 (euro centoventinovemila).

Nel caso in cui tale immobile dovesse essere considerato occupato, occorre considerare un abbattimento del 30%, pertanto:

$$V_{occ} = V - 0,30 \times V = V \times 0,70 = € 129.000,00 \times 0,70 = € 90.300,00.$$

Per l'appartamento con annessa cantina, in cifra tonda ed occupato, ritengo congruo un valore di mercato pari a € 90.300,00 (euro novantamilatrecento).

Riepilogando

Valore immobile libero: € 129.000,00 (euro centoventinovemila).

Valore immobile occupato: € 90.300,00 (euro novantamilatrecento).

Valutazione delle quote

Signora [redacted], proprietaria per la quota di 1/2:

quota immobile libero: € 64.500,00 (euro sessantaquattromilacinquecento);

quota immobile occupato: € 45.150,00 (euro quarantacinquemilacentocinquanta).

Signora [redacted], proprietaria per la quota di 1/2:

quota immobile libero: € 64.500,00 (euro sessantaquattromilacinquecento);

quota immobile occupato: € 45.150,00 (euro quarantacinquemilacentocinquanta).

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, consegno la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione.

La relazione che viene inoltrata telematicamente è composta da n. 19 pagine dattiloscritte e dagli **allegati** elencati di seguito:

1) comunicazioni alle parti; 2) n.3 A.R. delle raccomandate alle parti; 3) verbale di sopralluogo; 4) copia dell'atto di provenienza (n.5 pagine); 5) planimetria catastale del 15/02/1954; 6) planimetria catastale del 15/05/2007; 7) stralcio planimetria seminterrato allegato all'atto di riscatto dell'alloggio; 8) concessione edilizia; 9) licenza d'abitabilità; 10) dichiarazione di conformità dell'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria alla regola d'arte; 11) dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte; 12) n. 8 fotografie.

Inoltre, **solo all'originale** della relazione, viene allegata l'attestazione dell'invio delle copie della relazione alle parti mentre su **fogli separati** si riportano:

- a) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti ed iscrizione delle ipoteche;
- b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.

Contestualmente viene depositata in Cancelleria una copia cartacea non protocollata.

Legnano, 03/01/2013

Il C.T.U.

Ing. Franco Salvatore Cavallaro

Francesco Cavallaro

