

STUDIO TECNICO AMMINISTRATIVO  
Geom. ALFREDO CERUTI  
Via Strambio, 34 - 20133 MILANO  
Tel. 02.70124253

FAX 02 7380197

**TRIBUNALE DI MILANO – SEZIONE ESECUZIONI**  
**IMMOBILIARI**

**G.E.: Dott.ssa GRAZIOLI**

CAUSA n. di ruolo Generale: 1327/2005

promossa da

**SAN PAOLO IMI S.p.A.**

contro

**RELAZIONE DI**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*\*\*

Premesso che:

- Con ordinanza del 23/09/2008, il sottoscritto geom. Alfredo Ceruti, con studio in Milano – Via Strambio n. 34, veniva nominato C.T.U. con qualifica di esperto per la stima degli immobili siti in Cesate (MI) – via Carlo Romanò n. 54 e con mandato di verificare la documentazione ipocatastale;
- In data 22/12/2008 il sottoscritto prestava il giuramento di rito ed accettava l'incarico di rispondere al quesito sotto citato.
- Il quesito peritale è stato articolato nel testo seguente:

Stampa: TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUTIVA - 7 MAR 2010  
Il Canc. / c. p.

“Provveda l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art.567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, 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 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.

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all’immobile;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del 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, con indicazione se occupato/i 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;
5. A verificare l’esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ovvero, in particolare:
  - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
  - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all’edificabilità o diritto 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 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.
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, 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 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessioni/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1°settembre 1967.
8. Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
  - a) Della certificazione energetica di cui alla Legge n.10/91 e successivi decreti legislativi n.192/05 e n.311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26/02/07 n.47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008;
  - b) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n.37.
9. Ad indicare del valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisce la valutazione anche della sola quota.

Alleghi inoltre alla relazione:

- a) l' elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i , nonché la relativa planimetria;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)
- e) depositi, oltre all' originale dell' elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato winword versione almeno '96).

Si dispone che l'Esperto provveda al deposito della relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza come di seguito fissata.

## 1 - ACCESSO IMMOBILE:

Il sottoscritto, mediante raccomandata a.r. del 18/02/2009, (*allegato d*), ha comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12/03/2009 presso le unità immobiliari oggetto di perizia.

All'inizio delle operazioni peritali ha presenziato la moglie sig.ra :

## 2 - IDENTIFICAZIONE BENI:

Visti i documenti ipocatastali allegati agli atti, in particolare quanto indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare in favore di SAN PAOLO-IMI S.p.A., con sede in Torino - Piazza San Carlo n.156, e nel certificato storico catastale, verificata inoltre la visura e la documentazione catastale (*allegato g*), il sottoscritto ha accertato quanto segue:

Le unità immobiliari assoggettate a pignoramento sono pervenute ai sigg.

- in data 23/09/1997, atto di compravendita notaio dr. Anita Varsallona in Milano - repertorio n. 43792/2780, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2° il 23/09/1997 ai nn. 70775/52137 - 70776/52138 (*allegato e*), dove i sigg.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] vendono ai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] piena proprietà, delle unità immobiliari site in Cesate (MI) via Carlo Romano n.54 così identificate:

- IN CARICO A [REDACTED] appartamento ad uso abitazione composto da un locale a piano primo e sovrastanti due locali al piano secondo; COERENZE del locale al piano primo da nord in senso orario: cortile comune al mapp.338; vano scala comune; portico comune; proprietà di terzi. COERENZE dei locali al piano secondo con intercluso corridoio comune da nord in senso orario: cortile comune al mapp.338; vano scala pianerottolo e proprietà di terzi; cortile comune; proprietà [REDACTED]

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. di detto Comune alla partita 1003168- foglio 14 - mapp.333 - sub.704 - via Carlo Romanò n.54, p.1-2, cat.A/4, cl.2, vani 3, Rendita Catastale Lire 294.000;

- IN CARICO A \_\_\_\_\_ appartamento ad uso abitazione composto da tre locale a piano secondo con annesso un vano ripostiglio al piano terra con accesso dal cortile comune; COERENZE dell'appartamento con intercluso corridoio comune, in linea di contorno da nord in senso orario: cortile comune al mapp.338; porzione qui venduta all'In primo luogo; cortile comune; porzione qui venduta all'In terzo luogo; proprietà al mapp.337. COERENZE del ripostiglio da nord in senso orario: cortile comune; ripostiglio di terzi; passaggio e latrina. Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. di detto Comune alla partita 1003168- foglio 14 – mapp.333 – sub.703 graffato al mapp.337 – via Carlo Romanò n.54, p.T-2, cat.A/4, cl.2, vani 3,5, Rendita Catastale Lire 343.000;
- IN CARICO A \_\_\_\_\_ un locale al piano secondo adiacente alla porzione qui venduta all'In secondo luogo; COERENZE in contorno da nord in senso orario: unità qui compravenduta all'In secondo luogo per due lati; cortile comune al mapp.338 sui restanti due lati. Detta unità immobiliare in seguito a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Milano in data 01/08/1996 e registrata al n.240068, risulta ora essere censita al N.C.E.U. di detto Comune alla partita 1003617- foglio 14 – mapp.333 – sub.702 – via Carlo Romanò n.54, p.2, cat.A/3, cl.1, vani 2, Rendita Catastale Lire 240.000;

In data 23/12/2003 il sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, mediante atto notaio dr. Gabriella Passaro di Milano repertorio n. 9525/4329, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2° il 20/01/2004 ai nn. 7022/4078 (*allegato f*), vende al sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ – via \_\_\_\_\_, cod. fisc.: \_\_\_\_\_, una porzione di fabbricato ad uso deposito composta da un locale al piano terreno e sovrastante locale al piano primo; il tutto censito all'Ufficio del Territorio di Milano – Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesate come segue: foglio 14 – mapp.337 – sub.703 – via carlo Romanò n.54 – piano T-1 – cat.C/2 – cl.2 – mq.46 – sup. catastale mq.47 – rendita €95,03; COERENZE da nord in senso orario: cortile comune; ripostiglio di proprietà di terzi; proprietà di terzi; cortile comune.

E pertanto le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere così descritte presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Cesate:

1. foglio 14 - particella 333 - subalterno 702 - via Carlo Romanò n.54 - piano 2 - categoria A/3 - classe 1 - 2 vani - rendita €.123,95;
2. foglio 14 - particella 333 - subalterno 704 - via Carlo Romanò n.54 - piano 1-2 - categoria A/4 - Classe 2 - 3 vani - Rendita €.151,84.

Si fa presente che l'unità immobiliare inserita nel pignoramento così descritta:

foglio 14 - particella 333 - subalterno 703 - via Carlo Romanò n.54 - piano T-2 - categoria A/4 - classe 2 - 3,5 vani - rendita €.177,14;

è stata soppressa mediante divisione del 18/11/03 n.62440.1/2003 e così diventata:

1. foglio 14 - particella 333 - subalterno 706 - via Carlo Romanò n.54 - piano 2 - categoria A/4 - classe 2 - 3 vani - rendita €.151,84;
2. foglio 14 - particella 337 - subalterno 703 - via Carlo Romanò n.54 - piano T-1 - categoria C/2 - classe 2 - 46 mq. - superficie catastale 47 - rendita €.95,03;

Quest'ultima unità immobiliare è stata oggetto di vendita: in data 23/12/2003 il sig. \_\_\_\_\_

mediante atto notaio dr. Gabriella Passaro di Milano repertorio n. 9525/4329, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2° il 20/01/2004 ai nn. 7022/4078 (allegato i), vende al sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ - via \_\_\_\_\_ cod. fisc.: \_\_\_\_\_

Si conferma pertanto che le unità immobiliari sopra descritte risultano essere di piena proprietà dei sigg.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ porzioni catastali sopra indicate ad eccezione del subalterno 703.

Il sottoscritto, sulla base della certificazione ipotecaria in atti, ha verificato che le unità immobiliari come sopra descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria**, iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2° in data 26/09/1997, ai nn. 70777/16478, a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.p.A. con sede in Torino - Piazza San Carlo 156, in forza di contratto di mutuo fondiario in data 23/09/1997 a rogito dr. Varsallona Anita di Milano rep. n.43793, della durata di anni 15 - dell'importo capitale di Lire 260.000.000 - somma iscritta Lire 780.000.000 (€ 402.836.38).

- **Decreto di sequestro conservativo**, iscritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2° in data 22/03/2004, ai nn. 38064/19315, a favore di ERARIO DELLO STATO con sede in Roma, in forza di Sentenza n.4/04 della Commissione Tributaria Provinciale di Milano in data 04/02/2004 repertorio n.9152/2003.
- **Pignoramento Immobiliare**, iscritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2° in data 19/07/2005, ai nn. 134028/70212, a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.p.A. con sede in Torino, in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 19/07/2005 n.11105. Somma iscritta €. 9.622,58.

### **3 – DESCRIZIONE BENE, CONSISTENZA, SUPERFICIE E APPREZZAMENTI CONCLUSIVI:**

Gli immobili di proprietà dei sigg.ri ubicati nel Comune di Cesate (MI) in via Carlo Romano' civ. 54, consistono in un appartamento ad uso abitazione sito al piano primo e secondo composto da 6 locali, disimpegno, servizi, collegati da una scala interna all'unità immobiliare, ed insistono in uno stabile di tre piani fuori terra, sprovvisto di ascensore e sito in zona semi centrale del Comune di Cesate non distante dalla piazza 25 Aprile (fotogramma n.1-2-3).

Il patrimonio edilizio a contorno dell'immobile è caratterizzato dalla presenza di edifici popolari a destinazione d'uso prevalentemente residenziali risalenti ad epoche diverse.

L'immobile, a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è risalente a poco prima della seconda guerra mondiale, la struttura portante dell'edificio è costituita con solai in struttura lignea e la copertura, a falde, rivestite in tegole marsigliesi. La facciata fronte cortile è lineare, con rivestimenti di intonaco per esterni.



*fotogramma n.1*



*fotogramma n.2*



*fotogramma n.3*

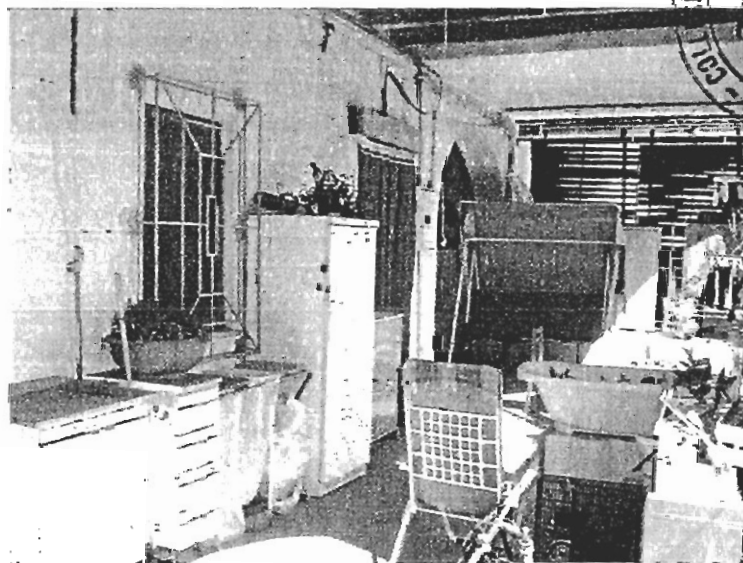


L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un locale al piano primo (cucina con annesso localino bagno), e attraverso una scala a chiocciola in ferro viene collegato il piano secondo costituito da 5 locali, corridoio e un bagno; si accede dal vano androne/scala, ha un impianto di riscaldamento autonomo ad elementi radianti. Al piano primo: altezza nei locali, da pavimento a soffitto di: mt.2,90, in buono stato di conservazione, con pavimento in marmette granigliate, pareti a civile e tinteggiate, serramenti in legno con doppi vetri; (fotogramma n.4-5-6-7-8).

Al piano secondo: altezza nei locali, da pavimento a soffitto variabile da mt.2,57 a mt.2,75, in buono stato di conservazione, ad eccezione di un locale che è completamente da ristrutturare; con pavimento in ceramica, pareti a civile e tinteggiate, serramenti in legno con doppi vetri; bagno rivestito, a pavimento e pareti in ceramica; tutte le porte interne sono in legno e verniciate, mentre la porta di accesso all'unità interna non è di sicurezza; (fotogramma n.9-10-11-12-13-14), per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 212,32:

Abitazione            mq. 212,32 x 1,00                            = mq. 212,32  
**Superficie commerciale totale dell'abitazione**    = **mq. 212,00**  
(arrotondato per difetto)

Lo stato di manutenzione dell'immobile è nel complesso buono; le facciate sono in discreto stato.



Fotogramma n.4





*fotogramma n.5*



*fotogramma n.6*



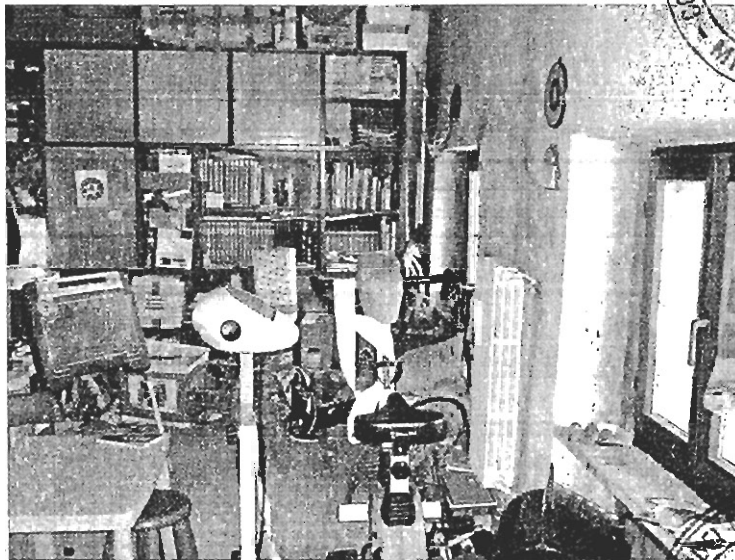
*fotogramma n.7*



*fotogramma n.8*



*fotogramma n.9*



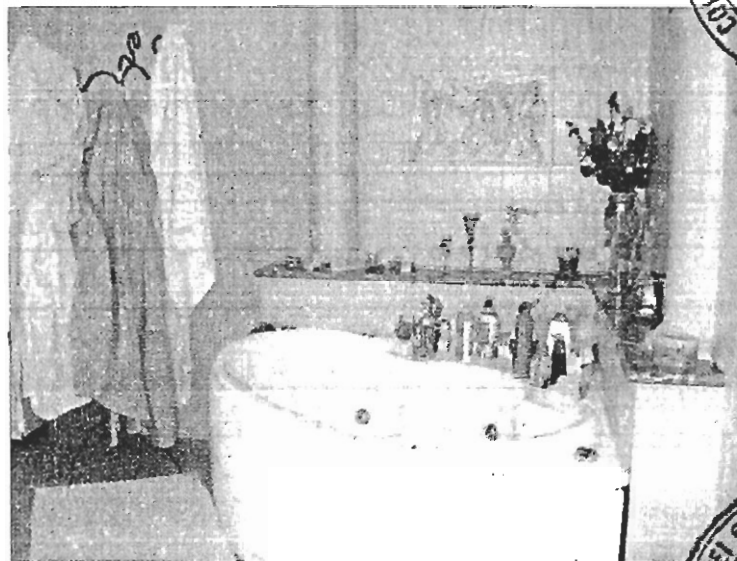
*fotogramma n.10*



*fotogramma n.11*



*fotogramma n.12*



*fotogramma n.13*



*fotogramma n.14*



#### **4 – STATO DI OCCUPAZIONE BENE:**

Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, risultano essere occupate dai sigg.

#### **5 – VERIFICA ONERI CONDOMINIALI:**

A seguito verifiche si comunica che l'immobile e' sprovvisto di amministratore ed e' autogestito dai proprietari delle unità immobiliari del fabbricato.

In merito alla richiesta fatta ai sigg. \_\_\_\_\_, della documentazione sotto indicata, non è stato fornito dagli stessi nulla.

– certificazione energetica di cui alla legge n.10/91 e successivi decreti legislativi n.192/05 e n.311/06 di cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.2.07 n.47) come modificato dal decreto 26/10/2007 e coordinato con il decreto 07/04/2008;

b – documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n.37.

#### **6 – VERIFICA FORMALITA' – VINCOLI – ONERI CONDOMINIALI GRAVANTI SUL BENE:**

Lo scrivente, di seguito, indica le formalità che dovranno essere cancellate e i relativi costi di cancellazione, da porre a carico della procedura. Si precisa che il versamento dei tributi andrà effettuato mediante mod. F23 ai sensi del D.Lgs 237/1997 e succ. modif.:

- **Ipoteca volontaria**, iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2° in data 26/09/1997, ai nn. 70777/16478, a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.p.A. con sede in Torino – Piazza San Carlo 156, in forza di contratto di mutuo fondiario in data 23/09/1997 a rogito dr. Varsallona Anita di Milano rep. n.43793, della durata di anni 15 – dell'importo capitale di Lire 260.000.000 - somma iscritta Lire 780.000.000 (€. 402.836.38).

Visto quanto sopra, tenuto conto delle disposizioni tributarie vigenti, il costo per l'imposta ipotecaria è pari allo 0,5% di €. 402.836.38, ossia €. 2.014,18.

A detto importo deve essere aggiunto il costo della tassa ipotecaria, pari a €. 35,00 e imposta di bollo, pari a €. 59,00.

**COSTO COMPLESSIVO PER LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA:**

**€. 2.108,18.**

- **Pignoramento Immobiliare**, iscritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2° in data 19/07/2005, ai nn. 134028/70212, a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.p.A. con sede in Torino, in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 19/07/2005 n.11105. Somma iscritta €: 9.622,58.

Visto quanto sopra, tenuto conto delle disposizioni tributarie vigenti, il costo per l'imposta ipotecaria è pari a tassa fissa di €. 168,00.

A detto importo deve essere aggiunto il costo della tassa ipotecaria, pari a €. 35,00 e imposta di bollo, pari a €. 59,00.

**COSTO COMPLESSIVO PER LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA:**  
**€. 262,00.**

## **7 – VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:**

Il sottoscritto dichiara che la costruzione dell'immobile ove sono situate le unità immobiliari oggetto di pignoramento è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate incorporazioni di parti comuni (parte corridoio al piano secondo), nelle unità immobiliari oggetto di perizia e di quest'ultime non risulta esserci documentazione riguardante la cessione da parte dei proprietari del fabbricato della quota di competenza.

Inoltre risultano esserci modifiche di fusione delle singole unità immobiliari con modifiche interne che al Comune di Cesate non risultano essere regolarizzate.

A seguito di quanto riscontrato è stato richiesto, dal sottoscritto, all'avv. Gallo, di fornire delucidazioni e documentazione tecnica probatoria a riguardo con raccomandate 08/07/09, 15/09/09 e 06/04/10 (*allegato i*); a tali raccomandate è pervenuto dall'avv. Gallo fax datato 13/04/10 dove viene riferito che il sig. non è in possesso di nessuna documentazione (*allegato i*).

A seguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesate, sono state visionate le pratiche presentate dal 1997 ad oggi e nulla è stato reperito, salvo la comunicazione di manutenzione ordinaria presentata con atti prot.15718 del 22/10/1997, riguardante il subalterno 502; e comunicazione con allegata conformità dell'impianto elettrico con atti prot.18053 del 30/10/2006, riguardante un unità al piano primo.

Le pratiche presentate prima di detta data sono visionabili solo fornendo numero di protocollo e anno di presentazione; vista la data di acquisto e delle schede catastali si ritiene che quanto presentato in esse sia l'ultimo stato licenziato.

## **8 – VALORE DEL BENE – CRITERI DI STIMA:**

Premesso che la stima deve riferirsi alla data attuale, ed avuto riguardo alla natura e destinazione del bene, il sottoscritto ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo altresì indagini presso

operatori economici della zona interessata onde avere a disposizione an attendibili elementi a confronto.

Si sono attentamente considerate le condizioni strutturali dell'immobile, si è tenuto conto inoltre del suo grado di vetustà, con particolare attenzione allo stato di manutenzione e conservazione, e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare.

In funzione dello scopo della richiesta di stima, il sottoscritto ha ritenuto di applicare il criterio del valore di mercato o metodo comparativo.

Questo metodo analitico si basa sul confronto tra l'oggetto di stima con altri beni dalle caratteristiche analoghe sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, permette di determinare "il più probabile prezzo" che il mercato attribuisce oggi all'oggetto di stima. Con questo metodo, il parametro fisico di stima correntemente usato per gli immobili a residenza è il mq. di superficie commerciale.

Il metodo comparativo utilizzato nello specifico della valutazione delle unità immobiliari situate in Cesate (MI) via Carlo Romano' civ. 54, si basa sia sull'analisi degli indici forniti dal listino dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Milano, accertati presso la Borsa Immobiliare e pubblicati semestralmente dalla Camera di Commercio in collaborazione con il F.I.M.A.A. Milano, sia su informazioni raccolte presso agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona.

Considerato l'andamento del mercato immobiliare di Cesate, considerate le caratteristiche intrinseche più sopra descritte delle unità immobiliari oggetto di stima situate al piano primo, piano secondo, in un edificio sprovvisto di ascensore, considerate la consistenza delle unità immobiliari e dalle indagini effettuate anche presso agenzie immobiliari operanti in zona per l'acquisto di immobili simili, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia pari oggi a € 1.400,00/mq. per abitazioni libere.

**Pertanto il valore complessivo delle unità immobiliari, libere, viene pertanto stimato in:**

- Abitazione € 1.400,00 x mq.212,00 = € 296.800,00
- **TOTALE** **€ 296.800,00**
  
- **arrotondato per eccesso in € 297.000,00.**
  
- **Se occupati**, il sottoscritto ritiene di dover applicare un deprezzamento del 15% al prezzo sopra stimato, e conseguentemente in questo caso **valuta i** **€ 252.450,00 arrotondato in € 252.000,00.**