

TRIBUNALE DI MILANO

Sez. E.I.

R. G. E. 1926/09

+ ITALFONDIARIO SPA

C/O

G.E.: Dott. ROBERTO BICHI

ESPERTO: arch. COLAGRANDE.

STIMA

di una casa di abitazione sita in PARABIAGO (MI), via Statuto, n. 40

Cap. 1- PREMESSA – QUESITO

PREMESSA

L'Ill/mo Sig. G. E. dott. Roberto Bichi il 28 maggio 2010 nominava lo scrivente arch. Antonio Colagrande, con studio in Milano, Viale San Gimignano, 2/1, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano e all'Albo dei CTU del Tribunale di Milano, n. 8392, Esperto per l'esecuzione in oggetto. L'8 ottobre 2010 prestava il giuramento e gli veniva assegnato il quesito:

QUESITO

***"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 no allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i benefici al/i debitore/i;*

***PROVVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi mediante 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 a debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.*

- I. 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 di confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifiche 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 scadenza per eventuale disdetta, eventuale data di rilascio fissata o la data di 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 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)
1. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramento o 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 costi a ciò necessari.

2. A verificare la regolarità edilizia 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. 724/9 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e dell'art. 46 del D.Lvo 378/01: 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.

3. 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 22/01/2008 n. 37.

4. 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:

- 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).

PROVEDA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviare copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

AVVERTA il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso d'impossibilità di rispettare il termine concesso.

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

AVVERTE L'ESPERTO che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire chiarimenti necessari".

Termine per il deposito della stima il 14/12/2010.

Visti gli atti ed ispezionati i luoghi l'esperto passa a rispondere ai punti del quesito. *

1 – Con Raccomandate AR spedite il 12/10/10 ed il 14/10/10, l'Esperto, ha **PROVEDUTO** ad avvisare i Debitori ed i Creditori per il sopralluogo

fissato per il giorno 26/10/2010 (All. d). Il giorno stabilito l'Esperto si recava sui luoghi ed alla presenza del debitore sig. .
ispezionava i luoghi e ne effettuava il rilievo.

2 - Atto di pignoramento e identificazione del bene.

2.1.1 - Atto di pignoramento immobiliare del 13 luglio 2009 n. rep. 1871,
trascritto in data 17.11.2009 n. 154103/96957 a favore del Creditore

nei
confronti del debitore, nato a
residente :f.
n.

e precisamente:

a) **Abitazione in villini**, un appartamento ad uso abitazione di quattro locali, servizi e terrazzo al piano Terra con annessi: cantina, locale caldaia e locale sgombero al piano S1; stenditoio e due locali non agibili ne' abitabili al piano 1/sottotetto; collegati da scala interna. Il tutto legata ad area a corte e giardino di pertinenza esclusiva censita al NCEU:

- foglio 13, particella 34, sub 702, cat. A/7, classe 3, consistenza 8,5 vani, piani T-1-S1, rendita Euro 856,03; per il diritto di 1/1 in proprietà;

b) **Autorimessa**, censita al NCEU:

- foglio 13, particella 34, sub 2, cat. C/6, classe 3, consistenza 38 mq, piano S1, rendita Euro 62,80; per il diritto di 1/1 in proprietà;

c) **Magazzino e locale deposito**, censiti al NCEU:

- foglio 13, particella 34, sub 703, cat. C/2, classe 2, consistenza 54 mq, piano S1, rendita Euro 83,67; per il diritto di nuda proprietà;

d) **Terreno**, censito al Catasto dei Terreni:

- foglio 13, particella 658, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie 08a 60ca, reddito domenicale/agrario Euro 2,17; per il diritto di 1/1 in proprietà.

2. 2 - Ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli :

a) IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscrizione n. 1232/4772 in data 15/01/2004 a favore di "BANCA INTESA SPA" ora "INTESA SANPAOLO SPA" con sede in Torino; gravante sulle unità immobiliari per il diritto di proprietà e per il diritto di nuda proprietà, c. nato a
residente in

b) IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, iscrizione n. 13204/53631 in data 24/04/2008 a favore del Creditore BANCA DI LEGNANO SPA, in Legnano (Mi) per euro 50.000,00 gravante sulle unità immobiliari per il diritto di proprietà e per il diritto di nuda proprietà, nato a
residente in

c) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscrizione n. 28105/121999 in data 04.09.08 a favore di "I con sede in gravante sulle unità immobiliari per il diritto di proprietà e per il diritto di nuda proprietà, nato a
residente in

d) IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/2973 N. 602, iscrizione n. 16251/77522 in data 25.06.2009 a favore di "EQUITALIA ESATRI SPA" con sede in Milano; gravante sull'autorimessa per il diritto di proprietà e sul deposito/magazzino per il diritto di nuda proprietà, nato a

c.t.

e) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscrizione n. 27979/140031 in data 21.10.09 a favore di "INTESA SANPAOLO SPA" con sede in Torino; gravante sulle unità immobiliari per il diritto di proprietà e per il diritto di nuda proprietà,

nato a

residente in

f) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscrizione n. 30895/153008 in data 16.11.09 a favore di "CREDITO ARTIGIANO SPA" con sede in Milano; gravante sulle unità immobiliari per il diritto di proprietà e per il diritto di nuda proprietà, di

nato a

residente in

g) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, iscrizione n. 96957/154103 in data 17.11.09 a favore di con sede in ; gravante sulle unità immobiliari per il diritto di proprietà e per il diritto di nuda proprietà, di nato a

residente in

2.3 - Catasto

2.3.1 - Catasto fabbricati.

Gli immobili sono accatastati al catasto fabbricati e terreni del Comune di Parabiago (Mi):

a) Abitazione in villini, censita al NCEU:

- foglio 13, particella 34, sub 702, cat. A/7, classe 3, consistenza 8,5 vani, piani T-1-S1, rendita Euro 856,03;

b) Autorimessa, censita al NCEU:

- foglio 13, particella 34, sub 2, cat. C/6, classe 3, consistenza 38 mq, piano S1, rendita Euro 62,80;

c) Magazzino e locale deposito, censiti al NCEU:

- foglio 13, particella 34, sub 703, cat. C/2, classe 2, consistenza 54 mq, piano S1, rendita Euro 83,67;

d) Terreno, censito al Catasto dei Terreni:

- foglio 13, particella 658, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie 08a 60ca, reddito domenicale/agrario Euro 2,17;

2.4 - Coerenze.

- Abitazione in villini: a Nord/Est mapp. n. 658 e via E. Torricelli, a Sud/Est mapp. n. 35, n. 36 e n. 316, a Sud/Ovest via Statuto, a Nord/Ovest via Minghetti e mapp. n. 658;
- Autorimessa: a Nord/Est mapp. n. 34 sub 702, a Sud/Est mapp. n. 36, a Sud/Ovest mapp. n. 34 sub 702, a Nord/Ovest mapp. n. 34 sub 702;
- Magazzino e locale deposito: a Nord/Est mapp. n. 34 sub 702, a Sud/Est mapp. n. 34 sub 702, a Sud/Ovest mapp. n. 34 sub 702, a Nord/Ovest mapp. n. 34 sub 702;
- Terreno: a Nord/Est mapp. n. 658 e via E. Torricelli, a Sud/Est mapp. n. 35, n. 36 e n. 316, a Sud/Ovest via Statuto, a Nord/Ovest via Minghetti e mapp. n. 658;

2.5 - Provenienza.

- Atto di compravendita dott. Fugazzola Mario, Notaio in Legnano, in data 17 dicembre 2003 n. rep. 160572/17695, trascritto a Milano il 15.01.2004 al n. 2749/4769;
- Atto di compravendita dott. Fugazzola Mario, Notaio in Legnano, in data 17 dicembre 2003 n. rep. 160572/17695, trascritto a Milano il 15.01.2004 al n. 2750/4770.

2.6 - Concessione Edilizia.

Il fabbricato fu costruito nel 1990.

Con P.E. n.68 del 1990 e successiva P.E. n. 517 del 1991.

Con D.I.A. n. 11078/2004 del 24/03/2004 furono eseguite alcune opere esterne di completamento (tettoie, tettuccio su ingresso) modifiche interne (demolizioni e costruzioni) al piano rialzato (abitazione).

3 - Descrizione dell'immobile.

Le foto (All. c) per un totale di n. 10 (per interni ed esterni condominiali), integrano la descrizione.

L'immobile si colloca, rispetto alla zona di appartenenza, in una microzona di discreto pregio, caratterizzata dalla presenza di viali alberati, con piste ciclabili, con scarso traffico, senza particolari problemi di parcheggio e da un medio inquinamento acustico.

L'immobile è discretamente servito dai mezzi pubblici e nelle sue immediate vicinanze vi è la stazione ferroviaria.

L'immobile è un villino unifamiliare isolato di 3 piani, la cui costruzione risale al 1990 e ristrutturata nel 2004; caratterizzato per un aspetto di pregio architettonico.



Lo stato manutentivo dell'edificio è ottimo ed adeguato, e non richiede alcun intervento.

L'appartamento in proprietà esclusiva si sviluppa su tre piani (seminterrato, rialzato e mansarda/soffitta) ed è così composto:

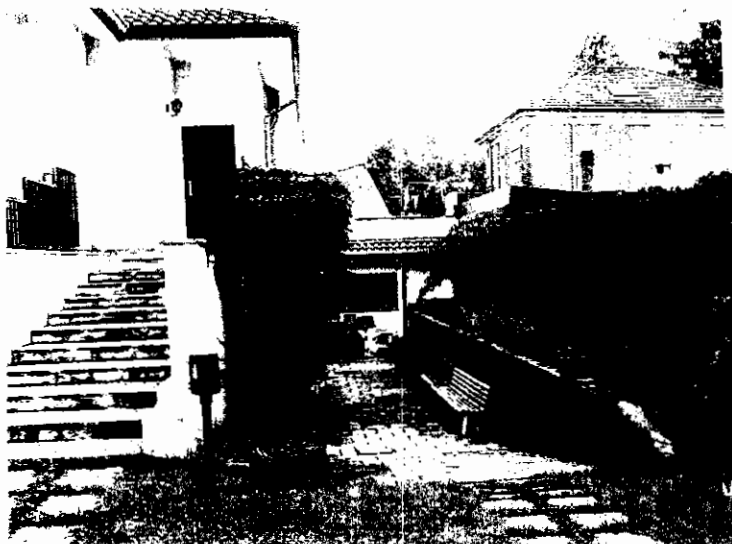
- a) piano terra - un ingresso, un soggiorno, un pranzo/tinello, un angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un terrazzo/balcone;
- b) piano mansarda/soffitta - un locale "living" attrezzato con arredi mobili e due locali ad esso collegati;



- c) piano seminterrato - una lavanderia, una cantina ed il locale caldaia;
- d) autorimessa di ampia dimensione per 2 veicoli;



e) giardino in uso esclusivo.



Al piano seminterrato è allocata la nuda proprietà consistente in un spazio deposito/magazzino con bagno utilizzato come abitazione dagli usufruttuari sigg

L'appartamento prende aria/luce da facciate opposte, da esso si ha una vista normale e complessivamente si può considerare signorile.

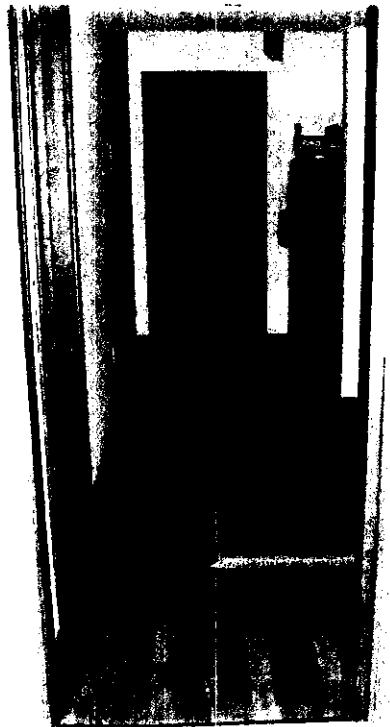
L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo e di un impianto di condizionamento; inoltre è dotato di un impianto antifurto e di un impianto videocitofono.

La funzionalità interna, le caratteristiche distributive e lo stato di conservazione sono del tutto adeguate e soddisfacenti, e non richiedono alcun intervento.

Le rifiniture interne ed esterne sono in perfetto stato d'uso e consistono:

- ingresso/soggiorno/angolo cottura: ceramica di grande formato cm 45x45

- zona notte: parquet listone posato a correre



- bagni: ceramica per i pavimenti e rivestimenti



- locali mansarda/sottotetto e locali al piano seminterrato: ceramica di formato medio cm. 25x25 e 30x30

- esterni: piastrelle in Klinker
- autorimessa: pavimento in ceramica, accesso da due porte basculanti;



- Il giardino è ben tenuto a prato e piantumato con piante di medio fusto oltre a piante a cespuglio.

L'immobile è dotato di serramenti interni in legno, porte ingresso di tipo di sicurezza con struttura metallica e serrature a doppia mappa; i serramenti esterni sono in legno con vetro/camera:

Il rivestimento di facciata è in intonaco con tinteggiatura plastica al quarzo, la copertura è in laterizio con gronde, pluviali, converse e scossaline in rame.

Altezza libera dei locali al piano terra m. 2,90; al piano seminterrato m. 2,50.

4 - Possesso/occupazione.

L'abitazione in villino al momento del sopralluogo è occupato dal proprietario con la propria famiglia, mentre il deposito/magazzino dagli usufruttuari

5 - Verifiche di formalità vincoli o oneri.

Le procedure oggetto della presente relazione.

5.2 - Convenzione matrimoniali.

Il debitore è sposato in regime di separazione dei beni.

6 - Formalità.

Oltre alle formalità per il pignoramento ed ipoteche giudiziali sopra riportate e descritte, non esistono altre formalità e/o vincoli.

7 - Regolarità edilizia ed urbanistica.

Il fabbricato fu costruito in forza della Concessione Edilizia n. 68 del 02.02.1990 e successiva integrazione per variante in corso d'opera n. 517 del 1991, la pratica edilizia è corredata della denuncia di impianto termico ai sensi della Legge n. 373 del 20.04.76; in data 26.02.1992 fu rilasciato dal Comune di Parabiago il Certificato di Abitabilità.

Successivamente furono eseguiti lavori in forza della D.I.A. n. 11078/2004 del 24/03/2004 per la quale la proprietà non ha ancora comunicato la fine dei lavori.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto Esperto ha effettuato la misurazione degli interni dell'immobile. L'esame delle citate Pratiche Edilizie presso l'U.T. del Comune di Parabiago ha posto in evidenza alcune difformità, che lo scrivente ritiene doveroso segnalare all'Ill.mo G.E..

I locali, al piano seminterrato, magazzino/deposito (nuda proprietà) ed al piano mansarda/soffitta pur non avendo i requisiti urbanistici ed igienico sanitari vengono utilizzati come abitazione.

L'Esperto fa presente che l'utilizzo improprio non è assentibile e ne sanabile amministrativamente, per cui si configura un utilizzo abusivo di detti locali. Inoltre l'accesso agli uffici del Catasto ha permesso di verificare che la scheda catastale non è stata aggiornata, rispetto all'ultima pratica edilizia (D.I.A. del 2004) in quanto al piano rialzato riporta un bagno che non c'è più. E' necessario procedere con l'aggiornamento della scheda catastale.

7.1 - Divisibilità.

L'immobile è divisibile sia verticalmente che orizzontalmente.

8. - Certificazioni.

8.1 - Certificazioni energetica.

L'unità immobiliare non è dotata di Certificato Energetico di cui alla legge n.10/91 e successivi D.lgs. 192/05 e 311/06, nonché al D.M. dell'Economia e delle Finanze 19.02.07, successivamente modificato dai decreti 26.10.07 e 07.04.08;

8.2 - Certificazioni installazione impianti

Non è stato possibile accertare l'esistenza delle certificazioni di installazione degli impianti. A parere delle scrivente la condizione degli impianti presenti, consente di affermare che l'unità immobiliare sia provvista di certificazioni sugli impianti.

9. - Stima.

9.1 - Metodo di stima.

Considerata la ragione della stima, vendita forzata all'asta, lo scrivente ritiene opportuno stimare l'immobile con il metodo della "stima di comparazione", comparazione con immobili venduti nella zona, ovviamente tenendo presenti i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono a far variare il prezzo.

L'immobile è stimato con il parametro prezzo unitario/metroquadrato, apportando al prezzo scelto una maggiorazione per i fattori intrinseci ed estrinseci positivi e/o negativi, considerato che si tratta di un fabbricato di recente costruzione e che nel 2004 è stato oggetto di una ristrutturazione, visto il buono stato d'uso, non si applicherà il coefficiente di vetustà afferente, tenendo l'influenza dello stato d'uso delle rifiniture interne e di quelle dell'intero villino.

9.2 - Stima.

9.2.1 - Calcolo superficie con la media ponderata:

Oltre che la media ponderata per il calcolo si applica la misura tipo Commerciale con i muri propri calcolati per intero ed i muri comuni per un mezzo. Il calcolo è stato elaborato sulla scorta del rilievo eseguito dallo scrivente e così dettagliato:

Proprietà 1/1

a) Appartamento in villino		mq. 142,40
b) Cantina, loc. sgombero,		
locale caldaia	mq. 81,00 per 0,20	mq. 16,20
c) Stenditoio	mq. 33,20 per 0,33	mq. 10,96
d) Locali inagibili	mq. 51,00 per 0,20	mq. 10,20
e) Terrazzo scoperto	mq. 45,00 per 0,25	mq. 11,25
f) Giardino in prop. esclus.	mq. 654,82 per 0,18	<u>mq. 117,87</u>
<i>Superficie commerciale</i>		mq. 308,88

Nuda Proprietà

a) Deposito magazzino		mq. 68,60
b) Veranda		<u>mq. 24,00</u>
<i>Superficie commerciale</i>		mq. 92,60

9.2.2 - Calcolo di stima

Partendo dal valore medio indicato dal Borsino Immobiliare di OSMI n. 36 del I semestre 2010 per un immobile nuovo o ristrutturato ubicato nella zona Centro del comune di Parabiago. La descrizione dell'immobile porta a stabilire che lo stesso ha caratteristiche specifiche tali da comportare l'applicazione di un incremento aggiuntivo del 15,0% sul valore dell'immobile.

L'indice del valore dell'immobile nasce dal rapporto tra il valore del mq dell'immobile oggetto della valutazione ed un immobile medio nella stessa zona e nel caso specifico è pari a 1,15.

Al terreno viene attribuito il valore di giardino in prop. esclusiva in quanto è privo di volumetria residua.

PROPRIETA' 1/1

Per via dei fattori intrinseci ed estrinseci influenti positivamente e/o negativamente, l'indice del valore dell'immobile residenziale sulla base del suddetto listino OSMI Rilevazione prezzi del 1° semestre 2010 e sulla base delle quotazioni medie indicative per il 2010 – 10° edizione giugno 20101 edito il Sole24Ore, è pari a €/mq 2.200,00x1,15 = €/mq 2.530,00:

- Appartamento in villino:

Valore di stima €/mq 2.530,00

mq. 308,88 x 2.530,00€/mq = € 781.466,40

- Autorimessa:

a corpo € 40.000,00

Totale € 821.466,40

VALORE immobili **liberi**

si arrotonda a € 821.500,00

(euro ottocentotrentamilaquattrocento/00)

VALORE immobili **occupati**

€ 821.500,00 – 15% = € 698.275,00

(euro seicentonovantottomiladuecentosettantacinque/00)

NUDA PRORPIETA'

Per via dei fattori intrinseci ed estrinseci influenti positivamente e/o negativamente, l'indice del valore del deposito/magazzino al piano seminterrato, sulla base del suddetto listino OSMI Rilevazione prezzi del 1° semestre 2010 e sulla base delle quotazioni medie indicative per il 2010 – 10° edizione giugno 2010 edito il Sole24Ore, è pari a €/mq 1.430,00x1,00 = €/mq 1.430,00:

- Deposito/magazzino e veranda:

Valore di stima della piena proprietà

mq. 92,60 x 1.430,00€/mq = € **132.418,00**

Il valore della nuda proprietà viene stabilita in base al calcolatore del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà in funzione del valore della piena proprietà dell'immobile e dell'età dell'usufruttuario secondo i coefficienti di cui al D.M. 4 dicembre 2009. A partire dal 1° gennaio 2010 il saggio legale di interesse è stato determinato nell' 1%

Conseguentemente, a partire da tale data è stato modificato pure il coefficiente per il calcolo del valore del diritto di usufrutto.

Il valore percentuale di tale diritto rispetto al valore della piena proprietà si calcola moltiplicando il coefficiente relativo all'età dell'usufruttuario per il saggio legale di interesse (1%). Pertanto avendo gli usufruttuari un'età compresa tra i 70 e 71 anni si applica il valore percentuale del 55% di conseguenza il valore della nuda proprietà è pari al 45%:

€ 132.418,00 x 45% = € 59.588,10

si arrotonda a € 59.600,00

(euro cinquantanovemilaseicento/00)

Milano, 27 dicembre 2010

l'esperto

arch. Antonio Colagrande



Allegati interni all'originale:

- 1) Copia visure catastali e relative schede
- 2) Copia ispezioni ipotecarie
- 3) Copia documenti pratiche edilizie

Allegati esterni all'originale:

- a) Elenco trascrizioni pignoramenti, sequestri conservativi ed iscrizioni ipotecarie;
- b) Descrizione del bene con identificazioni catastali e coerenze
- c) Fotografie interne ed esterne nonché planimetria
- d) Lettera e cartolina di ritorno per avviso inizio operazioni debitori,
- e) Relazione in copia semplice e su supporto informatico