

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Condominio Leoncavallo 37 Milano

Altri creditori iscritti:
Banco BPM S.P.A.

N. Gen. Rep. **2207/2018**

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo
Custode Giudiziario: avv. Luca Salati

Firmato Da: CAMINITO GIUSEPPE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seri

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: ing. Giuseppe Caminito

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 17250

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8571

C.F. CMNGPP62T16C351S – P.IVA N. 11172590157

con studio in Cusano Milanino –Via Vaniglia .n.4

Telefono 02.6133251 - Cellulare: 3385888244 e-mail:

ing.caminito@alice.it

PEC: giuseppegiovanni.caminito@ingpec.eu



ing. Giuseppe Caminito

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense
progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo

Custode: avv. Luca Salati

Perito: ing. Giuseppe Caminito



Appartamento con cantina sito in MILANO - via Leoncavallo n. 37 Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A1.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Milano via Leoncavallo, al civico, 37 piano secondo.
Composto da monolocale con bagno. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **20,00** circa.
L'immobile è stato pignorato per l'intera quota proprietaria.

Identificato in Catasto come segue: **intestazione:**

descrizione:

Fg. n. 236; Mapp. n. 257, Sub. 702, Z.C. 2, Cat A/4; classe 3, consistenza vani 2; posto al piano 2; Superficie catastale 17; rendita € 170,43. via Leoncavallo, 37

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario: cortile comune; altra unità; corridoio comune; altra unità.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un appartamento ubicato nella zona periferica del Comune di Milano denominata Maggiolina/Parco Trotter/Leoncavallo. L'edificio in cui si trova l'appartamento è composto da cinque piani fuori terra. Si tratta di edificio residenziale di tipo civile. La zona è fornita di tutti i servizi principali e si trova a 1,5 km da piazzale Loreto e a circa 200m dalla via Palmanova da cui in pochi minuti di auto si raggiunge la tangenziale (cascina Gobba).
L'appartamento si trova al piano secondo (terzo fuori terra). Non è presente l'ascensore. La superficie commerciale, come meglio dettagliata dopo, è di circa 20,00 m². Si tratta di un monolocale con in fondo l'angolo cottura e il bagno.

Lo stato di manutenzione è scadente e le finiture sono di tipo economico.

Gli impianti sono parzialmente funzionanti. Il riscaldamento è assente.

L'unico infisso interno del bagno è in legno. Quelli esterni in PVC e vetro con avvolgibili in alluminio; i pavimenti sono in ceramica, come i rivestimenti di bagno e angolo cottura; il bagno è dotato di 3 pezzi con doccia, manca il bidet, il lavandino è all'esterno del bagno. Manca l'antibagno.

3. STATO DI POSSESSO

Il bene è attualmente occupato dall'esecutato.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. **Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria: derivante da mutuo contro il signor XXXXXX a favore di **Banca Popolare Italiana Soc. Coop.**, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data 26.01.2007 ai nn.6407/1652

Riferito limitatamente a corpo unico sulla quota di 1/1.

4.2.2. **pignoramenti:**

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare contro il signor XXXXXX a favore di **Banco Popolare Società Cooperativa;** trascritto a Milano 1 presso la

Conservatoria dei RR. II, in data 09.11.2016 ai nn.73267/49582

Riferito limitatamente a corpo unico sulla quota di 1/1

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare contro il signor XXXXXX a favore di **Condominio Leoncavallo 37 Milano;** trascritto a Milano 1 presso la

Conservatoria dei RR. II, in data 20.12.2018 ai nn.97747/67169

Riferito limitatamente a corpo unico sulla quota di 1/1

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna;

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. L'immobile è stato realizzato prima dell'1 settembre 1967.

Sono state eseguite opere di cui alla concessione edilizia in sanatoria n. 44 del 13.1.2006 con abitabilità autorizzata il 17.11.2006 (Atti 94862.400/1995). Trattasi di vecchia pratica di Condono con perfezionamento nel 2006, ovvero poco prima della vendita.

Tuttavia si segnala che nella realtà non è presente l'antibagno che dovrà essere ripristinato.

4.3.2. Conformità catastale: è conforme rispetto alla sanatoria ma nella realtà manca l'antibagno.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A1. Appartamento

Spese ordinarie annue di gestione immobile, circa _____ € 430,00

Spese ordinarie insolute nell'anno in corso e in quello precedente

Giudice: Dott.sa Idamaria Chieffo

Custode: avv. Luca Salati

Perito: ing. Giuseppe Caminito



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXX per la quota di intera proprietà dal 16/01/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita in data 16/01/2007 rogito Notaio Fausto Biotti di Pandino (CR) n. 192120/22099, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data

26/01/2007 ai nn.6406/3482

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 **yyy** per la quota di piena proprietà dal 09/06/1989 al 16/01/2007 in forza di atto di compravendita in data 09/06/1989 rogito Notaio Carlo Corso di Milano, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 29/06/1989 ai nn.27592/18639.

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Appartamento

Sono state eseguite opere di cui alla concessione edilizia in sanatoria n. 44 del 13.1.2006 con abitabilità autorizzata il 17.11.2006 (Atti 94862.400/1995). Trattasi di vecchia pratica di Condono con perfezionamento nel 2006, ovvero poco prima della vendita.

Tuttavia si segnala che nella realtà non è presente l'antibagno che dovrà essere ripristinato.

7.2 agibilità presente.

Firmato Da: CAMINITO GIUSEPPE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seri

Descrizione appartamento e cantina di cui al punto A

A1. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Milano via Leoncavallo, al civico, 37 piano secondo.

Composto da monolocale con bagno. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **20,00** circa.

L'immobile è stato pignorato per l'intera quota proprietaria.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

XXX proprietà per 1/1

descrizione:

Fg. n. 236; Mapp. n. 257, Sub. 702, Z.C. 2, Cat A/4; classe 3, consistenza vani 2; posto al piano 2; Superficie catastale 17; rendita € 170,43. via Leoncavallo,

Giudice: Dott.sa Idamaria Chieffo

Custode: avv. Luca Salati

Perito: ing. Giuseppe Caminito



37

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:
cortile comune; altra unità; corridoio comune; altra unità.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Appartamento	20,30	1	20,30	Nord	<u>Da ristrutturare</u>
Totale	20,3		20,3		
			Arr.20,00		
Totale			20,00Arr.		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non noto
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura portante
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura): materiale: probabili cordoli in cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: legno
Condizione: normali
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni
Condizioni: Sufficientemente conservata nelle facciate
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a falda
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno
Condizioni : scarse
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in PVC e vetro
Condizioni: discrete
Protezioni esterne avvolgibili in alluminio
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Esecuzione Forzata N. 2207/2018
Condominio Leoncavallo 37 Milano contro

- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabilitura e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è buono.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco+finteggiatura
Lo stato delle pareti è buono
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagno, materiale: ceramica
ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pavimenti :* ubicazione: in tutta la casa
(componente edilizia): materiale : ceramica
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: porta in legno a doppia anta non blindata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antenna collettiva (componente edilizia):* tipologia: centralizzata
Condizione: non presente
Certificazione =====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antifurto (componente edilizia):* tipologia: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Gas (impianto):* alimentazione: gas metano per cucina;
condizioni: funzionante certificazioni:
non presente.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: funzionante
Certificazioni: non presenti
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Fognatura (impianto):* tipologia: separata
Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia, centralino:
non presente,
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Citofonico (impianto): Tipologia: audio condizioni:
non funzionante
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Idrico (impianto): alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Condizioni : funzionante
Certificazioni: non conosciute
Bagno completi di quattro apparecchi (vasca) Si
riferisce limitatamente a: corpo unico.

Termico (impianto): tipologia: **assente**
condizioni: funzionante

Certificazioni: presenti presso manutentore non visionate
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Scala interna (componente edilizia): tipologia: non presente rivestimento:
===
Condizioni: ====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione non presente energetica: Si riferisce
limitatamente a: corpo unico.

Ascensore(impianto) Non presente
Condizione:
Certificazioni
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Condizionamento tipologia: non presente (componente
edilizia): Condizioni: =====

Certificazioni: =====Firmato Da: CAMINITO GIUSEPPE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seri
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Vista la tipologia e la consistenza del bene si fa una stima in base al più probabile valore di mercato. Si è fissato un valore di €/m² 1.300,00 pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato normale ridotta del 5% per mancanza di quotazione di tipologia (circa 1.800,00 €/m²), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (1.419,00 € - 40% = circa 850,00 €/m²).

8.2 Fonti di informazioni

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del
Giudice: Dott.sa Idamaria Chieffo
Custode: avv. Luca Salati
Perito: ing. Giuseppe Caminito



Territorio - 1° semestre 2019 o
Agenzie e colleghi di zona
o Borsino immobiliare – gennaio 2020

8.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A1	Appartamento	20,00	€ 26.000,00	€ 26.000,00
			€ 26.000,00	€ 26.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 1.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (comprensiva di oneri comunali e onorari professionali):	- € 680,00
Spese condominiali insolute nel biennio	- € 1.020,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: non è possibile.

Firmato Da: CAMINITO GIUSEPPE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seri



8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello
stato di fatto in cui si trova

€ 23.000,00

Cusano Milanino, 28 gennaio 2020
In fede,
Il perito ing. Giuseppe Caminito



Firmato Da: CAMINITO GIUSEPPE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seri



Esecuzione Forzata N. 2207/2018
Condominio Leoncavallo 37 Milano contro XXXXXX

Giudice: Dott.sa Idamaria Chieffo
Custode: avv. Luca Salati

Perito: ing. Giuseppe Caminito



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Condominio Leoncavallo 37 Milano
contro

Altri creditori iscritti:
Banco BPM S.P.A.

N. Gen. Rep. **2207/2018**

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo
Custode Giudiziario: avv. Luca Salati

Firmato Da: CAMINITO GIUSEPPE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seri

INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: ing. Giuseppe Caminito

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 17250

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8571

C.F. CMNGPP62T16C351S – P.IVA N. 11172590157

*con studio in Cusano Milanino –Via Vaniglia .n.4
Telefono 02.6133251 - Cellulare: 3385888244 e-mail:
ing.caminito@alice.it*

PEC: giuseppegioanni.caminito@ingpec.eu



ing. Giuseppe Caminito

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense
progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano

Giudice: Dott.sa Idamaria Chieffo
Custode: avv. Luca Salati
Perito: ing. Giuseppe Caminito



Appartamento con cantina sito in MILANO - via Leoncavallo n. 37 Lotto 001

A seguito della richiesta di "chiarimenti e integrazioni in ordine alla stima del valore del bene pignorato, previa ricerca e acquisizione degli atti di compravendita stipulati nell'ultimo anno e avente ad oggetto beni immobili della stessa tipologia di quello pignorato e che ricadono nella stessa zona" si precisa quanto segue.

Si premette che bisogna specificare che il valore di stima ed il prezzo di vendita sono due cose molto diverse.

La stima di un bene, nello specifico di un bene immobile, è finalizzata nell'individuare quale possa essere il più probabile valore di mercato del bene stesso, tenendo anche conto del motivo stesso della stima (acquisto in libero mercato, vendita in libero mercato o vendita all'asta sono situazioni ben diverse che porterebbero il perito a valori di stima diversi).

La stima, nella sua fattispecie, tiene conto di alcune caratteristiche oggettive, quali la superficie commerciale e lo stato manutentivo del bene, e di altre soggettive, quali ubicazione, finitura e necessità di realizzo in tempi brevi.

La stima quindi è un qualcosa di aleatorio, anche se in misura limitata.

Diverso è parlare di prezzo che invece rappresenta un dato certo. Il prezzo è l'incontro tra un compratore e un venditore per scambiare un bene con una determinata quantità di denaro. È l'incontro tra domanda e offerta in un determinato contesto e su un bene specifico.

Tutto ciò premesso, come richiesto, si è proceduto ad effettuare una ricerca di mercato su compravendite eseguite su immobili di categoria A/4 in via Leoncavallo nell'ultimo anno.

Si sono individuate due compravendite una al civico 39 ed una al civico 43 della via Leoncavallo.

Pur essendo entrambi gli immobili accatastati come A/4 presentano consistenza e caratteristiche diverse rispetto al nostro caso.

Firmato Da: CAMINITO GIUSEPPE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seri

L'immobile del civico 39, venduto nel luglio 2019, presenta una superficie di 47 m², ovvero più del doppio di quella oggetto di stima, e, oltre ad avere 2 camere e 1 bagno, ha anche un solaio di pertinenza che l'immobile oggetto di stima non ha. Inoltre, è presente l'Attestato di Prestazione Energetica; questo vuol dire che l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, mentre l'immobile oggetto di stima no.

Il prezzo di tale bene è stato concordato dalle parti in € 90.000,00. Pertanto il valore unitario è fissato in circa **1.900,00 €/m²**.

Tuttavia, nell'attenta lettura dell'atto, emerge che il vero corrispettivo è da leggersi in misura di € 69.106,01 in quanto una quota parte dei 90.000,00 € non è destinata al venditore ma a terze parti (condominio, avvocato, agenzia immobiliare). Da quanto emerso dalla lettura dell'atto si evince che l'immobile era soggetto a pignoramento che è stato venduto con la formula a saldo e stralcio.

Almeno da un punto di vista giuridico tale bene è paragonabile a quello oggetto di stima ed infatti il valore determinato è simile.

Pertanto, il valore a m² risulta di circa **1.400,00 €/m²** che si discosta di soli 100,00 €/m² rispetto al valore determinato dallo scrivente per l'immobile oggetto di pignoramento e che, tra l'altro, presenta caratteristiche peggiori rispetto al bene venduto (minore superficie, solaio di pertinenza, riscaldamento).

Giudice: Dott.sa Idamaria Chieffo

Custode: avv. Luca Salati

Perito: ing. Giuseppe Caminito



L'immobile del civico 43, venduto nel marzo 2019, presenta una superficie catastale di 28 m² (30 m² se si misura in scala la planimetria allegata all'atto) e quindi, anche se di poco superiore al nostro bene che misura 20,00 m², ha le caratteristiche minime per essere considerato urbanisticamente un monocale (superficie minima prevista dal Regolamento Edilizio 24 m²). Tale maggiore superficie consente tra l'altro di avere delle dimensioni del locale bagno maggiori con possibilità di avere i 4 pezzi previsti dalle norme igieniche, l'immobile oggetto di stima ne ha 3 con lavandino nell'antibagno (senza porta) e con doccia e WC nell'angusto bagnetto.

Dalla lettura dell'atto emerge che l'immobile all'epoca della vendita era locato con contratto in scadenza dopo nove mesi. L'acquirente subentrava come locatore e pertanto avrebbe percepito il reddito derivante dalla locazione. Ipotizzando un minimo di 500 €/mese sono circa 4.500,00 € che di fatto rappresentano una riduzione del prezzo. Anche in questo caso è presente l'Attestato di Prestazione Energetica, per cui l'immobile è dotato di riscaldamento.

Il prezzo dichiarato nell'atto è di 75.000,00 € ovvero circa **2.500,00 €/m²**, circa 2.300,00 €/m² se consideriamo l'entrata dovuta all'affitto del bene fino alla fine dell'anno.

Tale valore è sicuramente più alto rispetto a quello determinato dallo scrivente. Occorre precisare che l'immobile, essendo locato, è sicuramente a norma per quanto riguarda gli impianti, ha il riscaldamento ed ha un locale bagno più fruibile rispetto a quello oggetto di stima.

Per ristrutturare l'appartamento pignorato con messa a norma degli impianti, sostituzione dei sanitari e della porta d'ingresso che non è blindata e renderlo paragonabile con quello descritto nell'atto trovato occorrono circa 800,00 €/m². Questo comporta, per avere un paragone oggettivo tra i due beni, una riduzione del valore derivabile dalla vendita pari al costo di ristrutturazione per cui dai 2.300 si scende a 1.500,00 €/m². Torniamo quindi ad un valore molto vicino a quello determinato in fase di stima.

Nella stima dell'immobile pignorato non sono detratti i costi di ristrutturazione ma solo i costi per eliminare la difformità urbanistica e catastale riscontrata. Per rendere i due beni paragonabili devo quindi considerare i costi per una ristrutturazione dell'immobile.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ribadisce che ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile **valore** dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Eseguendo la media matematica dei valori indicati in perizia (1.800,00 e 850,00 €/m²) e quelli ricavabili dalle due compravendite su riportate, senza tener conto delle decurtazioni su indicate che portano a valori comparabili con il valore indicato in stima, (1.900,00 e 2.500,00 €/m²) si ottiene un valore unitario pari a:
 $(1.800+850+1.900+2.500)/4=1.762,50$ €/m² che si approssima a **1.750,00 €/m²**.

Con tale valore unitario il bene al netto delle detrazioni vale 35.000,00 €, decurtando del 5%, e delle spese indicate in perizia l'importo scende a **31.550,00 €**.



Si rimanda pertanto alla decisione finale del Giudice per individuare il valore da porre a base d'asta, ben sapendo che il lavoro del perito è quello di fornire tutte le indicazioni utili per agevolare la scelta del Giudice.

In ogni caso sarà l'asta ha determinare l'effettivo corrispettivo del bene, determinando di fatto il **prezzo** e non più il **valore**.

Si allegano nuovamente le valutazioni di mercato di OMI e del Borsino Immobiliare con il calcolo del valore nominale OMI e dei coefficienti correttivi applicati ai valori del borsino immobiliare.

Si allegano inoltre le planimetrie degli appartamenti compravenduti; per motivi di privacy, su richiesta dei Notai che hanno fornito i rogiti, gli stessi non vengono prodotti.

Cusano Milanino, 14 aprile 2020

In fede,

Il perito ing. Giuseppe Caminito



Firmato Da: CAMINITO GIUSEPPE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seri

