

TRIBUNALE DI MILANO – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Maria Gabriella MENNUNI

OGGETTO: procedura esecutiva R.G.E. n° 651/2013

Promossa da

Sig.re [REDACTED]

(Creditrici Procedenti)

Contro

Sig. [REDACTED]

(Debitore Esecutato)

*Il sottoscritto geom. Luciano Donadon con studio in Via dei Larici, 31 a Milano, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano e al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano, in data 28 gennaio 2014 innanzi al **Sig. G.E. Dott.ssa Maria Gabriella MENNUNI** sono stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto.*

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, visti ed esaminati gli atti e i documenti della procedura, riscontrandone qualche mancanza nei documenti Catastali venivo a conoscenza del seguente:

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 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 farsi 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 d'inizio delle operazioni peritali,



con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;

Premessa

Con provvedimento in data 04.01.2014 ho ricevuto, dalla Sig.ra G.E. Dr.ssa Maria Gabriella MENNUNI, l'incarico di consulenza Tecnica per la stima dell'immobile pignorato sito [REDACTED] Giovanni strada n. 7/39, per effettuare sopralluogo al fine di visionare lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di causa.

All'udienza occorsa in data 22.01.2014 ho provveduto a prestare il giuramento di rito e accettare il conferimento dell'incarico.

Al fine di dare corso all'incarico conferitomi, mi sono ripetutamente recato, inutilmente, in luogo per accedere all'immobile pignorato, però come sempre senza esito, nessuno era presente in casa, oppure non volevano rispondere o aprire la porta.

Costatata l'impossibilità di:

- conferire con l'esecutato, in data 05.03.2014 ho richiesto al Comune di Liscate (MI) un certificato di residenza il quale certifica che l'esecutato, a tutt'oggi, è ancora residente presso l'immobile oggetto di causa;
- accedere al suddetto immobile per vie normali e civili ho rivolto rispettosa istanza, alla Sig.ra G.E. Dr.ssa Maria Gabriella MENNUNI, di autorizzare l'accesso forzoso all'immobile.

In data 11.04.2014 l'autorizzazione richiesta consentiva l'accesso forzoso.

Infatti, in data 12.05.2014 con la presenza del Sig. Luigi Riccardi Funzionario della SIVAG, L'Arch. Emanuele Bianchi Certificatore Energetico e il sottoscritto abbiamo potuto accedere nell'immobile pignorato al fine eseguire gli adempimenti indicati nel quesito postomi dalla Sig.ra G.E.



1) Ad avvertire questo giudice in caso d'impossibilità di accesso all'immobile allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno.

1a) Ho già descritto in premessa i modi con i quali ho potuto accedere all'immobile oggetto di causa.

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 riguarda, [REDACTED] o 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;

2a) Il bene oggetto del pignoramento è sito in Comune di Liscate (MI) in Via Strada Giovanni n. 7/9 per la quota di ½ Villetta, box e locali sgombero al piano seminterrato, di tre vani e accessori al piano terra e primo, e piccola area pertinenziale a giardino, il tutto censito al Catasto Fabbricati di Milano al Foglio 7 - Mappale - 203 - Sub 1 - Via Strada Giovanni 7/9 - P.T. 1° S1 - Cat. A/3 - Classe 5 - Vani 6,5 - R.C. €.352,48 per la Villetta - e Foglio 7 - Mappale 203 - Sub 2 - Cat. C/6 - Classe 2 - mq. 18 per i Box - R.C. €. 44,62.

2b) Confini

Da Nord in senso orario - altra u.i. Mappale 202 - passaggio comune - altra u.i. Mappale 204 - cortile mappale 99.

2c) Dati catastali dell'immobile oggetto del pignoramento.

Comune di Liscate (MI) Via Giovanni Strada n. 7/9 Catasto Fabbricati di Milano Villetta al Foglio 7 - Mappale 203 - Sub 1 - P.T. 1° S1 - Cat. A/3 - Classe 5 - Vani



6,5 - R.C. €. 352,48 - e Foglio 7 - Mappale 203 - Sub 2 - Cat./C6 - Classe 2 - mq. 18
per il Box - R.C. €. 44,62.

2d) Estremi dell'atto di pignoramento

Trascritto a Milano 2 in data 09.05.2013 ai nn. 42914/29560.

2e) Il pignoramento riguarda

La quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà del Sig. [REDACTED] dell'immobile
oggetto di pignoramento.

2f) Atto di provenienza

Il bene oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla [REDACTED] di
Milano in forza dell'atto di compravendita del Notaio Carlo MAGALDI del
16.05.1991 rep. 46919/1997 trascritto ai nn. 45156/33905 il 03.06.1991.

3) A fornire una sommaria descrizione del bene

3a) Come si evince dalle fotografie allegate, il bene di cui trattasi è una Villetta
facente parte a un complesso condominiale - di numerose altre villette a schiera -
privo di portineria, la cui destinazione è esclusivamente a uso abitativo.

E' inserita all'interno di un ampio cortile Condominiale completamente recintato
e piantumato al quale si accede attraverso un cancello pedonale e uno carraio di
discesa ai box auto, funzionanti elettricamente dall'interno dell'u.i.

Costruita negli anni 85/90 con buoni e solidi materiali si presenta in ottimo stato
derivante da occorrenti e periodici interventi di manutenzione esterna.

Per quanto riguarda l'interno anche in questo caso come si evince dalle
fotografie allegate, è evidente che sono stati eseguiti ottimi lavori di mano
d'opera edile e tecnica degli impianti, e l'uso di eccellenti materiali:

nell'impianto elettrico - del riscaldamento autonomo - del gas - idrico sanitario -



nei pavimenti e rivestimenti in ceramica smaltata - marmi grigi nelle scale di salita ai piani - parquet di legno - serramenti interni (porte tamburate di legno) - ed esterni (finestre) in legno massiccio con vetro camera - persiane di sicurezza esterne - pitturazioni e tinteggiature varie e quanto altro occorrente.)

4) A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare, anche recandosi presso i competenti uffici, 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.

4a) Dalla documentazione in mio possesso si evince con certezza:

- che l'esecutato Sig. [REDACTED] **proprietario di ½ quota dell'immobile pignorato di Via Giovanni Strada n. 7/39 a Liscate (MI);**
- che non esistono accordi scritti, contratti registrati in data anteriore al pignoramento e quant'altro richiesto dal succitato punto **4a).**

5) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti su 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 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;



5a) Formalità o vincoli, gravanti sul bene

Regolamento di Condominio e Tabella Millesimale allegata all'atto Notaio Carlo Magaldi del 19.11.1985 Rep.42392/1261 reg. a Milano atti Pubblici 24.03.1989 n. 03512 1V Trascritto il 24.03.1989 ai nn. 26143/19243. Quota Millesimale 14,08.

La venditrice per i boxes, i posti auto, e cantine al fine di realizzarne eventualmente altri già concessi e realizzati, si riserva il diritto di superficie su spazi e aree comuni suscettibili, per quanto consentito, di ulteriore utilizzazione edificatoria.

5b) Convenzione di lottizzazione

Con il Comune di Liscate per atto Notaio Carlo Magaldi del 19.11.1985 Rep.33867/515 reg. a Milano atti Pubblici il 06.12.1985 n. 28234 serie I trascritta il 17.12.1985 n. 67300/50821.

Concessione Edilizia n. [REDACTED] n. 2/86 del 26.02.1986 - n.51/87 del 18.09.1987 - n. 2/88 del 11.11.1986 - Abitabilità del 17.02.1989.

6) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o 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;

6a) Altre formalità o vincoli gravanti sul bene

Ipoteca iscritta ai nn. 84148/17755 del 07.07.2009 per €. 150.000,00 a favore della Banca Popolare di Milano Soc. Coop a.r.l.



6b) Trascrizione Pignoramento

Del 09.05.2013 ai nn. 42914/29560 a favore della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Costi necessari per la cancellazione pari a €. 300,00 di diritti e €. 250,00 onorari.

7) A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché, l'esistenza della dichiarazione d'agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, Edilizie e Catastali.

Ove consta 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 e all'art. 46 del D. Lgs. 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza a edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

7a) La dichiarazione di abitabilità da me richiesta, rilasciatami dal Comune di Liscate, è allegata alla presente perizia.

Non esistono opere abusive eseguite all'interno dell'immobile cui trattasi, perché la dislocazione dei locali (muri interni, porte e finestre) corrisponde alla planimetria, allegata, redatta e firmata dal Tecnico incaricato nel lontano 09.11.1988.

Pertanto nessuna trasformazione abusiva nella dis[REDACTED] del locale diversa da quella originaria indicata in planimetria.

Per quanto riguarda lo stabile, e tutte le competenze edili/costruttive che lo riguardano, è stato costruito in forza e in conformità di Concessione Edilizia i cui dati sono ampiamente descritti al punto 5a) della presente C.T.U., e nella



dichiarazione di abitabilità rilasciataci dal Comune di Liscate anch'essa allegata.

La costruzione dell'immobile è iniziata dopo il 1967.

- 8) A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
- a) della certificazione energetica di cui al D. Lgs.192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 e della Legge Regionale n. 24/06 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di ausiliario di propria fiducia;
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia d'installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.1.2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

8a) Ho acquisito l'attestato della mancante Certificazione Energetica, allegata alla presente perizia, avvalendomi di un Tecnico Ausiliario di mia fiducia.

8b) Ho chiesto alla parte esecutata se avesse la documentazione o copia della stessa riguardante l'installazione degli impianti interni dell'u.i. di cui trattasi, purtroppo la risposta è stata negativa.

- 9) A indicare il valore dell'immobile sia libero sia occupato;

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;

9a) L'immobile è interamente occupato dal Sig. [redacted] e Sig.ra [redacted] proprietari pro quota nella misura del 50% dell'u.i. sita a Liscate (MI) in Via Giovanni Strada n. 7/39, identificato al Catasto Fabbricati di Milano i cui dati sono stati ampiamente in precedenza descritti.

Per la determinazione della superficie commerciale dell'u.i. di cui trattasi, derivante da accurate misurazioni mi sono avvalso della norma UNI n.



10750/2005 e del D.P.R. n. 138/98 Allegato C.

- 1) superficie calpestabile interna;
- 2) superficie pareti portanti interne e perimetrali;
- 3) superficie dei balconi;
- 4) superficie del Box auto;

1) mq. 107,70 x 1,0 =	mq. 107,70
2) ml. 103,57 (P.S1- P.T. - P.1°) spess. m. 0,25 = mq. 25,89 x 0,25% = mq. 6,47	mq. 6,47
3) mq. 32,40 x 0,25% =	mq. 8,10
4) mq. 17,40 del Box auto x 0,70% =	mq. 12,18
	<u>totale mq. 134,45</u>

Totale Superficie Commerciale mq. 134,45

TOTALE VALORE DI STIMA

Mq. 134,45 x € mq. 2.100,00 = € 282.345,00

Sostanzialmente ritengo che il valore unitario di stima che espongo possa ritenersi equo per l'immobile oggetto di causa.

Pertanto alla luce di quanto ampiamente in precedenza descritto, il valore commerciale di stima dell'immobile oggetto di causa a parere dello scrivente è quello sopraesposto.

9b) Fra gli elementi che influiscono sul valore, vi è la posizione del complesso Condominiale di Villette a schiera, essendo questo ubicato in un contesto residenziale di abitazioni civili, Via Giovanni Strada n. 7/39 a Liscate (MI), una tranquilla zona centrale, dalla presenza di zone di parcheggio, ben servita dal collegamento alle principali vie di comunicazione, dall'accessibilità ai servizi terziari pubblici e privati.



Ai fini della valutazione, sulla scorta dei valori nella zona, il prezzo unitario di stima come sempre aleatorio perché contingente alla situazione di mercato, oltre che con riferimento alle varie domande e offerte che costituiscono il mercato, fa anche riferimento in primis all'Agenzia del Territorio, e al Listino della Borsa di Milano, alle statistiche delle Associazioni di Categoria, alle Pubblicazioni Periodiche del Settore, e alle esperienze specifiche degli scambi locali, dove unità immobiliari con analoghe caratteristiche sono state in tempi recenti e passati compravendute.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterne e interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- d) in unico figlio indichi:
 - dati catastali e breve descrizione dell'immobile
 - valore del bene libero/occupato e lo stato di possesso di fatto

PROVVEDA almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore anche se non costituito a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

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

Confermo di aver adempiuto i punti sopraindicati:

a)- b)- c)- d)



FORMULI tempestiva domanda di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine di possesso.

Si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari e 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 avviandogliene copia almeno quindici giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.



CONCLUSIONI

Con risposta al quesito posto dalla Sig.ra G.E. Dott.ssa Maria Gabriella MENNUNI lo scrivente può riassumere le proprie conclusioni nel modo seguente;

- dopo aver visionato, con un'attenta disamina, i documenti di causa prodotti da parte procedente;
- aver fatto gli adempimenti indicati nel quesito;
- cercato di ottenere informazioni sul reale valore d'immobili simili nella zona pesando il tutto con una logica che si spera sia stata la più rigorosa possibile;
- fatte ricerche presso i Pubblici Uffici, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Catasto, Comune di Liscate (MI), per richiesta di visure, planimetrie e consultazioni varie.



CIO' PREMESSO

Piaccia, alla Sig.ra G.E. Dott.ssa Maria Gabriella MENNUNI accogliere a Sua discrezione quanto sopra espresso, avendo il sottoscritto operato con l'obiettivo di risolvere la questione, pertanto:

Restando a completa disposizione ogni altro chiarimento e/o integrazione alla presente relazione di stima, colgo l'occasione di porgere cordiali saluti.

Tanto si è realizzato in adempimento all'incarico ricevuto.

In Fede. 

Milano 20.09.2014

Il C.T.U.

Geom. Luciano Donadon



ALLEGATO A

5a) Formalità o vincoli, gravanti sul bene

Regolamento di Condominio e Tabella Millesimale allegata all'atto Notaio Carlo Magaldi del 19/11/1985 Rep.42392/1261 reg. a Milano atti Pubblici 24.03.1989 n. 03512 1V Trascritto il 24.03.1989 ai nn. 26143/19243. Quota Millesimale 14,08.

La venditrice per i boxes, i posti auto, e cantine al fine di realizzarne eventualmente altri già concessi e realizzati, si riserva il diritto di superficie su spazi e aree comuni suscettibili, per quanto consentito, di ulteriore utilizzazione edificatoria.

Convenzione di lottizzazione

Con il Comune di Liscate per atto Notaio Carlo Magaldi del 19.11.1985 Rep.33867/515 reg. a Milano atti Pubblici il 06.12.1985 n. 28234 serie I trascritta il 17.12.1985 n. 67300/50821.

Concessione Edilizia n. 61/85 del 18.12.1985 - Variante n. 2/86 del 26.02.1986 - n.51/87 del 18.09.1987 - n. 2/88 del 11.11.1986 - Abitabilità del 17.02.1989.

Altre formalità o vincoli gravanti sul bene

Ipoteca iscritta ai nn. 84148/17755 del 07.07.2009 per €. 150.000,00 a favore della Banca Popolare di Milano Soc. Coop a.r.l.

6b) Trascrizione Pignoramento

Del 09.05.2013 ai nn. 42914/29560 a favore della Sig.ra M. [REDACTED] nata a Milano il 23.04.1932 e Sig.ra [REDACTED] nata a Milano il [REDACTED]

Costi necessari per la cancellazione pari a €. 300,00 di diritti e €. 250,00 onorari.



ALLEGATO B

Descrizione del bene con identificazione catastale

Trattasi di una Villetta a Schiera posta su tre piani abitativi fuori terra identificati sulla Planimetria Catastale; uno al piano cortile identificato (P.S1, un altro al P.T. e un altro ancora al P.1°.

L'u.i. è composta di 6,5 vani; (P.S1 ingresso, cucina, scala di salita al P.T., una camera da letto, un bagno, box auto) - (P.T. ampio soggiorno/pranzo, spogliatoio, un bagno) - (P.1° scala di accesso dai piani inferiori, due camere da letto delle quali una più piccola dell'altra, un bagno).

Il tutto censito al Catasto Fabbricati di Milano al Foglio 7 - Mappale - 203 - Sub 1 - Via Strada Giovanni 1/11 - Cat. A/3 - Classe 5 - Vani 6,5 - R.C. € . 352,48 per la Villetta, e Foglio 7 - Mappale 203 - Sub 2 - Cat. C/6 - Classe 2 - Box mq. 18,00 - R.C. € . 44,62.

2b) Confini

Da Nord in senso orario: altra u.i. Mappale 202; passaggio comune; altra u.i. Mappale 204; cortile Mappale 99.

Allegato C

Le [redacted] catastali; le visure catastali; le fotografie; sono documenti già allegati [redacted] nella presente C.T. [redacted]



ALLEGATO D

Dati catastali breve descrizione del bene

*Comune di Liscate (MI) Via Giovanni Strada n. 7/9 Catasto Fabbricati di Milano
Villetta al Foglio 7 - Mappale 203 - Sub 1 - P.T. 1° S1 - Cat. A/3 - Classe 5 - Vani
6,5 - R.C. €. 352,48 - e Foglio 7 - Mappale 203 - Sub 2 - Cat./C6 - Classe 2 - mq. 18
per il Box - R.C. €. 44,62.*

*Come si evince dalle fotografie allegate, il bene di cui trattasi è una Villetta
facente parte a un complesso condominiale - di numerose altre villette a schiera -
privo di portineria, la cui destinazione è esclusivamente a uso abitativo.*

*E' inserita all'interno di un ampio cortile Condominiale completamente recintato
e piantumato al quale si accede attraverso un cancello pedonale e uno carraio di
discesa ai box auto, funzionanti elettricamente dall'interno dell'u.i.*

*Costruita negli anni 85/90 con buoni e solidi materiali si presenta in ottimo stato
derivante da occorrenti e periodici interventi di manutenzione esterna.*

*Per quanto riguarda l'interno anche in questo caso come si evinces dalle
fotografie allegate, è evidente che sono stati eseguiti ottimi lavori di mano
d'opera edile e tecnica degli impianti, e l'uso di eccellenti materiali:*

*nell'impianto elettrico - del riscaldamento autonomo - del gas - idrico sanitario -
nei pavimenti e rivestimenti in ceramica smaltata - marmi grigi nelle scale di
salita ai piani - parquet di legno - serramenti interni (porte tamburate di legno) -
ed esterni (finestre) in legno massiccio con vetro camera - persiane di sicurezza
esterne - pitturazioni e tinteggiature varie e quanto altro occorrente.)*



Per la determinazione della superficie commerciale dell'u.i. di cui trattasi, derivante da accurate misurazioni mi sono avvalso della norma UNI n. 10750/2005 e del D.P.R. n. 138/98 Allegato C.

- 1) superficie calpestabile interna;
- 2) superficie pareti portanti interni/esterni;
- 3) superficie balconi;;
- 4) superficie box auto;

1) mq. 107,70 x 1,00	= mq. 107,70
2) ml. 103,57 (P.S1 – P.T. – P.1°) spess. m. 0,25 = mq. 25,89 x 0,25	= mq. 6,47
3) mq. 32,40 x 0,25	= mq. 8,10
4) mq. 17,40 x 0,70	= <u>mq. 12,18</u>
Totale	= mq. 134,45

Totale Superficie Commerciale mq. 134,45

TOTALE VALORE DI STIMA

Mq.134,45 x €.mq. 2.100,00 = €. 282.345,00

Sostanzialmente ritengo che il valore unitario di stima che espongo possa ritenersi equo per l'immobile oggetto di causa.

Pertanto alla luce di quanto ampiamente in precedenza descritto, il valore commerciale di stima dell'immobile oggetto di causa completamente libero a parere dello scrivente è quello sopraesposto.

