

Tribunale di Milano III Sez. Civile

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **UniCredit s.p.a.** mandataria doBank s.p.a.

contro: signor
signora

N° Gen. Rep. **1727/2017**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **25-10-2018 h. 9,45**

Giudice delle
esecuzioni:

dr. sa Caterina Trentini



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 -UNICO -:

appartamento al piano 2° con vano cantina

Milano, 23/09/2018

TECNICO INCARICATO:

arch. CRISTINABERNO

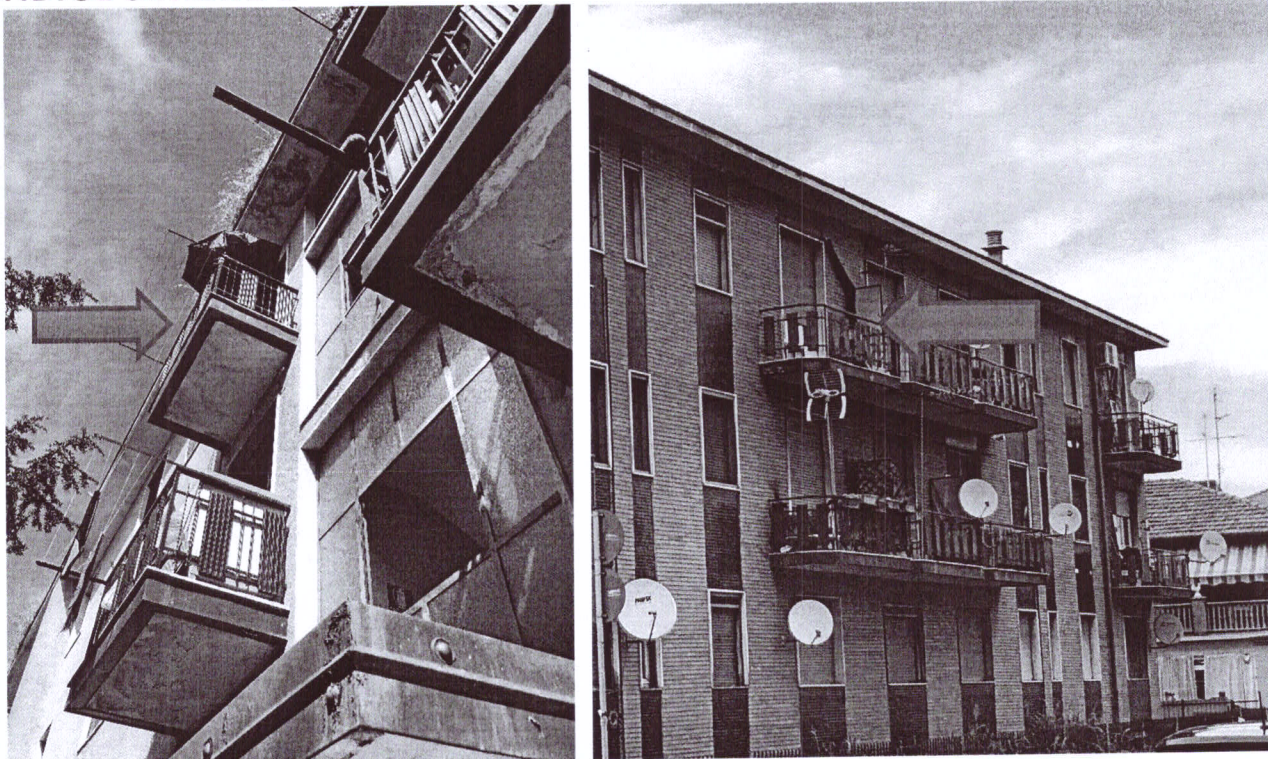
CF: BRNCST65R66F205M

con studio in MILANO (Mi) 20124 Piazza della Repubblica, 27

telefono: 0266987957 fax: 0266987957

email: arch.cristinaberno@gmail.com PEC: berno.6279@oamilano.it

INDICE SINTETICO



Lotto 1: appartamento al piano 2° con vano cantina

Dati Catastali

Corpo A (appartamento)

Bene in : via CERCA n. 12 20090 Caleppio di Settala – SETTALA -(MI)

Categoria: cat. A/3 (abitazione di tipo economico)

Superficie catastale mq 68

Dati Catastali: foglio 14, particella 105, subalterno 702

Detenzione del bene

In occasione del sopralluogo, il 07/06/2018, l'unità immobiliare è abitata da:

- i debitori eseguiti,
- il figlio di 25 anni,
- la figlia di 22 anni
- la nipote di 2 anni.

L'alloggio è totalmente arredato ed in buone condizioni di manutenzione.

La cantina non sono riuscita ad identificarla ed ad entrare perché il piano cantinato è parzialmente allagato.

Contratti di locazione in essere

Non risulta alcun contratto registrato.

Comproprietari

L'unità immobiliare è di proprietà degli eseguiti

sigg. **PIRELLA GIANFRANCESCO** quota 1/2

sigg. **PIRELLA ANTONIO** quota 1/2

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **44.000,00** (quarantaquattromila/00 euro)

da occupato € 30.800,00 (trentamilaottocento/00 euro).

Bene in **SETTALA (Mi)**
Via Cerca n. 12
 Piano 2° + s1

Lotto 1

(abitazione con vano cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: (ALL. 1,2,3,4)

Corpo A : ABITAZIONE con vano cantina

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Settala (Milano) – frazione di Caleppio, via Cerca n. 12 -scala A destra - Appartamento al piano 2° di due locali, cucina, servizi e due balconi, con annesso un vano cantina al piano seminterrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto

Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] / [redacted] / [redacted]
 piena proprietà quota ½,
 Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] / [redacted] / [redacted]
 piena proprietà quota ½.

1.3 Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Settala come segue (ALL. 2)

Intestazione: [redacted] nato in [redacted] il [redacted] / [redacted] / [redacted]
 piena proprietà quota ½,
 [redacted] nata in [redacted] il [redacted] / [redacted] / [redacted]
 piena proprietà quota ½,

Dati identificativi: foglio 14, particella 105, subalterno 702

Dati classamento: Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 4,5,

Superficie Catastale 68 mq, Rendita catastale € 232,41

Indirizzo catastale: via Cerca n. 12, piano 2-s1,

Indirizzo: via Cerca n. 12, piano 2-s1, scala (destra) A, interno 9.

1.4 Coerenze: (ALL. 1, 4)

- dell'alloggio:

altra unità immobiliare - proprietà di terzi -,

roggia "indi" strada provinciale,

altra unità immobiliare di proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala - enti comuni -,

cortile comune - enti comuni -,

- della cantina:

altra unità immobiliare (cantina) - proprietà di terzi -,

roggia "indi" strada provinciale,

altra unità immobiliare (cantina) - proprietà di terzi -,

corridoio comune - enti comuni -.

2. DETENZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

2.1 Detenzione del bene

In occasione del sopralluogo, eseguito con il custode nominato **...**, il 07/06/2018, l'unità immobiliare (abitazione) è abitata dalla famiglia costituita da:

- i debitori esecutati, i due figli, di 25 e 22 anni, e la nipote di 2 anni.

La cantina non è utilizzata perché inaccessibile (tutto il piano cantinato è allagato).

2.2 Esistenza contratti di locazione (ALL. 6)

Non vi è alcun contratto di locazione registrato

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (ALL. 7)

Dalla relazione notarile a firma del notaio dr. **...** che fa stato fino al 29/09/2017 e da ispezione da me eseguita il 11/04/2018 si evince:

3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno
- Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Iscrizioni:**

- **IPOTECA VOLONTARIA**

a favore di BANCA PER LA CASA s.p.a. C.F. **...**

Derivante da: Atto di mutuo notaio dr. **...** stipulato il 04/06/2008

Rep. n. **...** / **...**

contro:

per la quota di 1/2 di piena proprietà **...** nato in **...**

... il **...** / **...** / **...** C.F. **...**

per la quota di 1/2 di piena proprietà **...** nata **...**

a **...** il **...** / **...** / **...** C.F. **...**

Importo capitale: € 145.000,00

Importo totale: € 217.500,50,

Durata mutuo: 30 anni

Iscritta a Milano 2 in data **09/06/2008** ai nn. **...** / **...**

Registrato a Milano il 06/06/2008 n. **...** serie **...**

- **Pignoramento:**

a favore di: **...** C.F. **...**

contro: signor **...** per la quota di 1/2 di piena proprietà

signora **...** per la quota di 1/2 di piena proprietà

ed altri cinque soggetti

beni: Settala foglio 14, mappale 105, sub. 702

foglio 14, mappale 105, sub. 717, 718, 701,719

derivante da: Atto giudiziario Tribunale di Milano del 04/02/2013 n. 1000

Trascritto a MILANO 2 in data **16/07/2013 ai nn.** 1000/11000

Importo: € 15.243,16 oltre ad interessi e spese.

Tribunale di Milano >>Iscrizione al Ruolo n° 1000/2013

In data 15/06/2017 il Giudice dr. **PIRELLA GIANFRANCESCO** ha dichiarato estinta la procedura e ne ha chiesto la cancellazione.

- **Pignoramento:**

a favore di: UNICREDIT s.p.a. C. F. 00000000999

contro: signor **PIRELLA GIANFRANCESCO** per la quota di 1/2 di piena proprietà
signora **PIRELLA GIANFRANCESCO** per la quota di 1/2 di piena proprietà

bene: Settala foglio 14, mappale 105, sub. 702

derivante da: Atto giudiziario Tribunale di Milano del 04/07/2017 n. 1000

Trascritto a MILANO 2 in data **21/08/2017 ai nn.** 1000/11000

Importo: € 9.916,45 oltre ad interessi e spese.

- Misure Penali

Nessuna.

- Altre trascrizioni

Nessuna

- Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sull'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva il 11/04/2018 (mediante banca dati **INTER**-Agenzia delle Entrate) non ha rilevando ulteriori gravami.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1 Spese di gestione condominiale

Spese medie annue dell'unità immobiliare € 0,00

Il fabbricato viene gestito dai singoli condomini che, a turno, puliscono le scale. Sulle scale non c'è la luce ed i citofoni non funzionano perché non vengono pagate le bollette dell'energia elettrica.

Spese non pagate dagli esecutati € 0,00

Spese non pagate negli ultimi due anni € 0,00

Millesimi unità immobiliare: 53,86/1000

4.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

No

4.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

4.4 Attestazione ACE

L'Esperto ha effettuato visura presso il CENED (Catasto Energetico Edifici Regionale) al fine di verificare l'esistenza di ACE per l'unità immobiliare oggetto della procedura. Tale ricerca non ha consentito di individuare alcun attestato.

4.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili.

5. PROVENIENZA (ALL. 4)

Dalla certificazione notarile in atti che fa stato fino al 29/09/2017 e dall'ispezione ipotecaria da me effettuata il 11/04/2018, si evince:

5.1 Attuali proprietari dal 04/06/2008 - ad oggi

sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED]
 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà
 sig. ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (B [REDACTED]) il [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED]
 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà
 acquistano dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED]
 C.F. [REDACTED] proprietario della quota di 1/1
 in forza di atto di compravendita del 04/06/2008,
 notaio dr. [REDACTED] sede Milano rep. [REDACTED] racc. [REDACTED],
 Registrato a Milano 1 in data 06/06/2008 al n. [REDACTED], serie [REDACTED],
TRascritto a Milano 2 in data **09/06/2008** - N. [REDACTED] / [REDACTED].
 Prezzo di acquisto dell'unità immobiliare *abitazione con cantina* € 125.000,00.

5.2 Precedenti proprietari

dal 10/07/2001 al 04/06/2008

sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED]
 C.F. [REDACTED] proprietario della quota di 1/1
 acquista dai sigg. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED]
 C.F. [REDACTED]
 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED]
 C.F. [REDACTED]

in forza di atto di compravendita del 10/07/2001
 notaio dr. [REDACTED] rep. n. [REDACTED]
 Registrato a Milano il 20/7/2001 n. [REDACTED]
TRascritto a Milano 2 il **18/07/2001** n. [REDACTED] / [REDACTED]

da ante ventennio al 10/07/2001

i sigg. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED] C.F. [REDACTED]
 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED] C.F. MGR [REDACTED]
 hanno acquistato in data 30/10/1996 - ante ventennio -
 atto notaio dr. [REDACTED] rep. [REDACTED]
TRascritto a Milano 2 il **08/11/1996** n. [REDACTED] / [REDACTED]

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA (ALL. 5)

6.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Settala

L'edificio è stato edificato **ante 01/09/1967**,

- Licenza di Costruzione Prot. n. [REDACTED] rilasciata il 18/08/1962
 Relativa alla costruzione di uno stabile di tre piani fuori terra (piano rialzato, 1° e 2°)
 ed un piano seminterrato, costituito da tre scale d'accesso (A + B +C).
- Abitabilità pratica n. [REDACTED] rilasciata il 16/07/1964.

6.2 Conformità edilizia/catastale

Regolarità edilizia

Dal confrontato dello stato dei luoghi con i tipi edilizi messi a disposizione e visionati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Settala, ho rilevato che:

- il fabbricato realizzato ha dimensioni inferiori rispetto a quelle indicate a progetto. Nello specifico sono state realizzate solo le scale A e B. La scala C, indicata sul progetto, non è stata realizzata.
- L'unità immobiliare, oggetto della presente procedura è nella scala A. L'alloggio risulta non conforme al progetto edilizio in merito alla distribuzione interna in quanto è stata ridotta la superficie della camera a favore di un ripostiglio più grande. Il ripostiglio ha un'apertura tipo "vano finestra" verso la camera (lato via Cerca).

In relazione a quanto sopra non si dichiara la regolarità edilizia.

Regolarità catastale

Dal confrontato dello stato dei luoghi con la scheda catastale, ho riscontrato che, sulla scheda, manca la rappresentazione grafica del balcone della cucina.

In relazione a quanto sopra non si dichiara la regolarità catastale.

6.3 Regolarizzazioni edilizie/catastali

L'unità immobiliare non è conforme, e l'intero edificio presenta delle difformità. Ho fatto notare all'ufficio tecnico le difformità.

Il responsabile del Settore Difesa del Suolo, Pianificazione e Gestione del Territorio mi ha risposto in data 23/08/2018 ".... non sono valutabili i costi ed i tempi necessari per l'eventuale sanabilità delle presunte difformità".

Vedere lettera allegata - ALL. 5 - .

a- Costi di regolarizzazione edilizia:

Tenuto conto della risposta del Comune, stimo i seguenti costi professionali e relativa oblazione/sanzione, in relazione al D.P.R. n° del 06.06.2001, Art. da 28 a 34.

Presentazione progetto in sanatoria per la realizzazione parziale del fabbricato

(difformità edilizia per la minore porzione di fabbricato realizzato),

e per le difformità in facciata,

e per le modifiche interne riscontrate nell'alloggio = € 5.000,00

- stima Oblazione/Sanzione = € 1.032,00 per le parti condominiali

- stima Oblazione/Sanzione = € 516,00 per le difformità nell'alloggio

Totale € 6.548,00 arrotondato € 6.550,00

(di cui la parte dell'importo relativa agli spazi comuni - pratica edilizia ed oblazione stimabile in € 5.000,00- sarà da dividere tra tutti i 18 proprietari deli alloggi).

b- Costi di regolarizzazione catastale:

presentazione della scheda catastale relativa all'unità immobiliare oggetto della procedura (subalterno 702) = **€ 800,00.**

Stima spesa per la regolarizzazione arrotondata a € 7.350,00

(parte di questo importo andrà diviso/sostenuto da tutti i 18 proprietari deli alloggi).

Prevedo che la ripartizione della spesa tra tutti i condomini, sarà difficile, quindi, per questo motivo, detraggo l'intero importo dal prezzo del bene).

7. DESCRIZIONE DEL BENE

7.1 Descrizione generale del quartiere e della zona

In Comune di Settala frazione di Caleppio

Zona: Sud/Ovest di Settala - periferica di Settala (periferia normale) -

Parcheggi: sufficienti

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: edificio multipiano (di tre piani fuori terra) ad uso abitativo,

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti di superficie:

- strada SP 39 che collega Melegnano a Trucazzano
- autobus dal capoluogo - linee San Donato - ,
- treno (stazione ferroviaria a qualche chilometro da Settala)
- collegamento alla rete autostradale/tangenziale Est Esterna a qualche chilometro.

Servizi: supermercato a poche centinaia di metri o altri a circa 1 km,

7.2 Caratteristiche edificio

L'edificio in cui vi è l'unità immobiliare, oggetto della presente procedura esecutiva, è di tipologia "in linea" . E' costituito da:

- Piano rialzato ad uso abitativo,
- Piano primo ad uso abitativo,
- Piano secondo ad uso abitativo,
- Piano seminterrato ad uso cantine.

E' stato costruito negli'anni 1962/1963.

Accesso: il condominio ha l'accesso pedonale da Via Cerca (Strada Provinciale n. 39)

Ed un ulteriore accesso pedonale dalla via Bettolino II.

Il fabbricato no ha l'ascensore.

Condizioni generali dello stabile: le facciate sono in condizioni sufficienti (compatibili con l'età del fabbricato realizzato all'inizio degli anni '60 del secolo scorso) .

Le gronde non svolgono la funzione per cui sono state Create; attualmente vi cresce la vegetazione.

Le finiture dei vani scala sono normali.

Le scale non sono illuminate perché manca l'energia elettrica (l'impianto di illuminazione esiste).

Il piano cantine è allagato.

Il fabbricato scarica nella fossa biologica.

7.3 Componenti edilizi specifici ed impianti degli immobili oggetto della procedura

Struttura: mista

Facciate: intonacate

Tetto: a doppia falda

Vani scala: pareti intonacate e tinteggiate

Pavimentazione dei pianerottoli: in palladiana

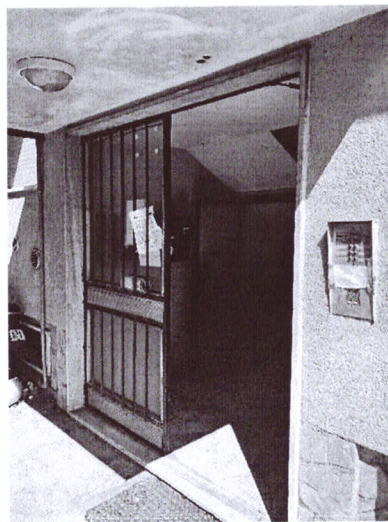
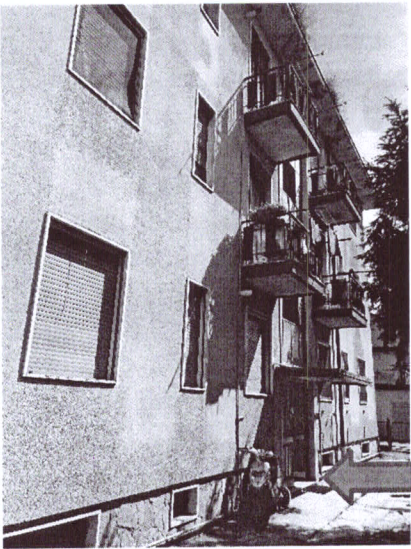
Serramenti delle scale: in metallo e vetro

Corpo A: Abitazione

Appartamento al piano 2° di due locali, cucina e servizi con balconi ed annesso vano cantina al piano seminterrato.

L'alloggio è costituito da:

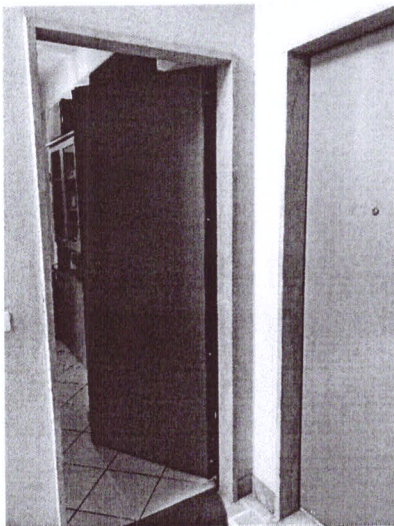
1. ingresso/corridoio distributivo,
2. camera con accesso al balcone (lato via Cerca),
3. cucina con accesso al balcone (lato cortile),
4. servizio igienico,
5. camere da letto (o soggiorno),
6. ripostiglio,
7. vano cantina.



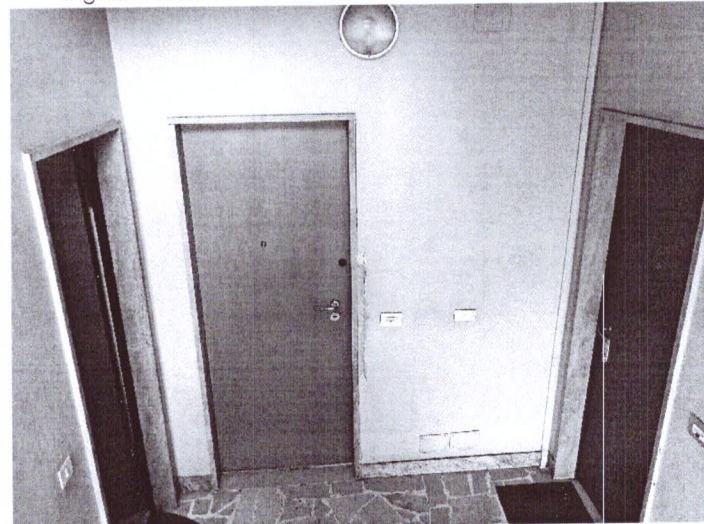
ingresso scala A



vano scala



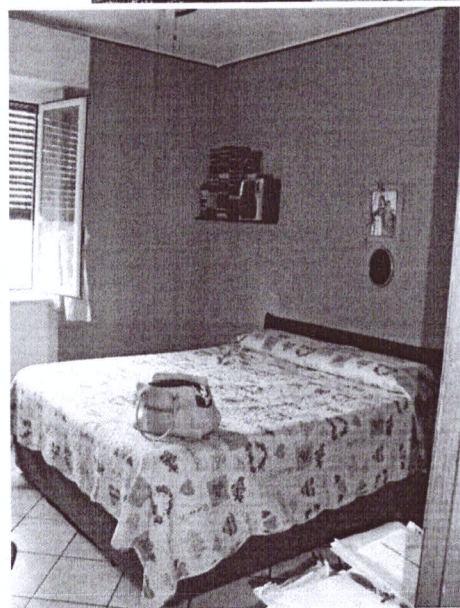
ingresso alloggio



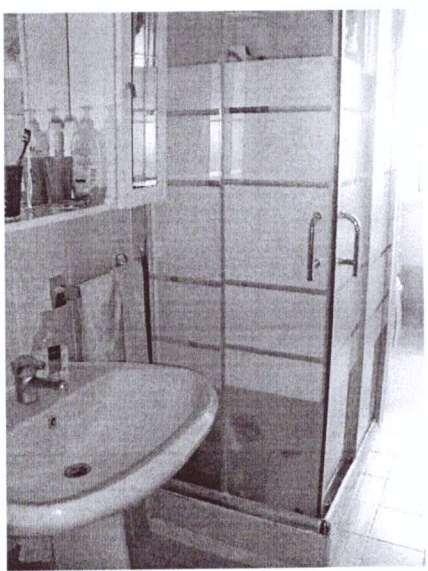
pianerottolo



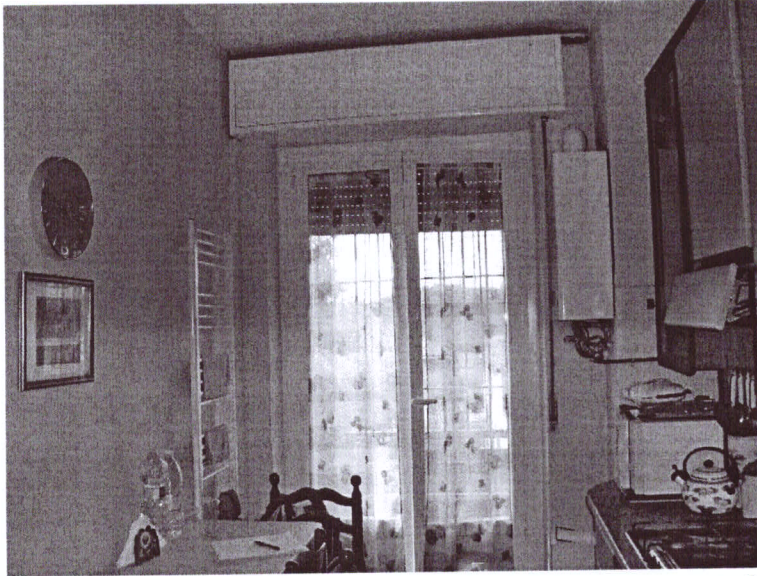
corridoio



camera matrimoniale



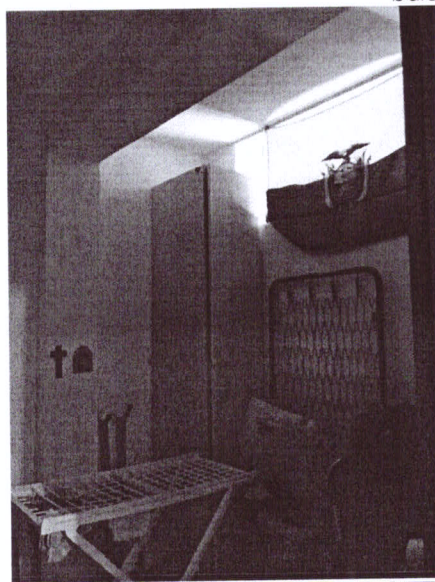
servizio igienico



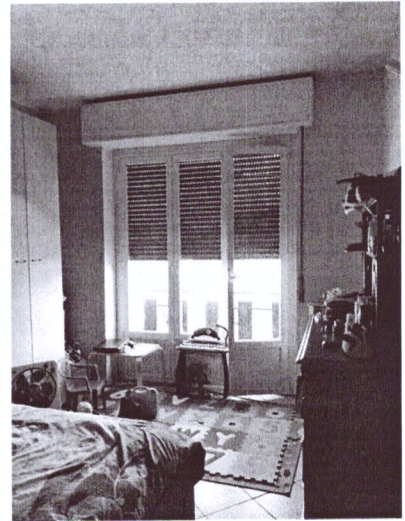
cucina



balcone della cucina



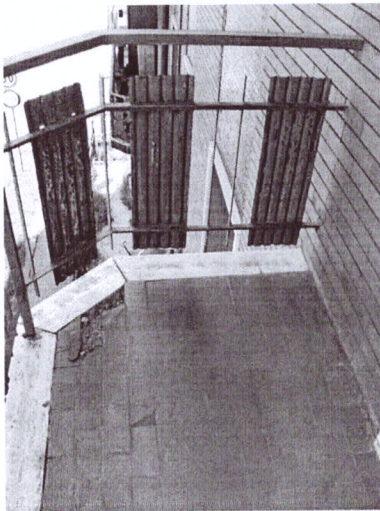
ripostiglio con "apertura" (dal soffitto) verso la camera



camera (verso via Cerca)

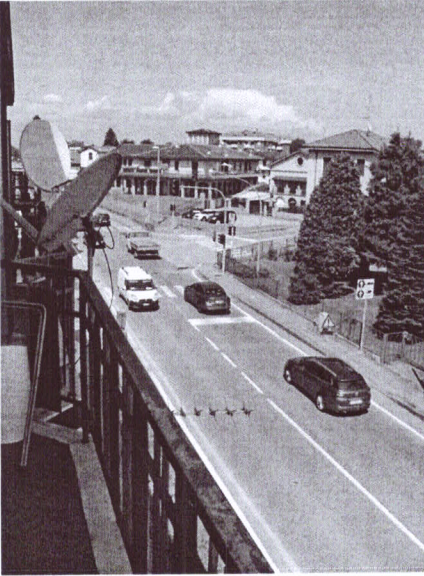


serramenti ed avvolgibili



balcone della camera (verso via Cerca)





vista dal balcone della camera (su via Cerca)

CANTINA



scala d'accesso piano cantine



piano seminterrato /piano cantine (allagato)

Esposizione: doppia esposizione
Plafoni: in stabilitura in condizioni buone
Pareti: intonacate e normalmente tinteggiate,
in buone condizioni di manutenzione.
Rivestimento: in cucina e bagno rivestimento in piastrelle di colore chiaro,
in buone condizioni di manutenzione.
Pavimenti: in piastrelle di ceramica colore chiaro
(tutto l'alloggio è pavimentato con le medesime piastrelle quadrate posate in diagonale).
Solo il bagno è piastrellato con piastrelle in ceramica di altro colore.
Tutti i pavimenti interni sono in buone condizione di manutenzione.
Pavimenti dei balconi: in piastrelle in gres rosso di piccolo formato,
tale pavimentazione è in cattivo stato di manutenzione.

Infissi esterni: in alluminio colore bianco (di recente posa in opera),
i serramenti esterni sono in buone condizioni di manutenzione.
con avvolgibili esterni in pvc in normali condizioni di manutenzione,
Porte interne: tipologia a battente – anta cieca -,
materiale: legno
in buone condizioni di manutenzione
Porta d'ingresso blindata, in buone condizioni di manutenzione
Impianto citofonico: si (non funziona perché manca la luce sulle scale)
Impianto elettrico: sottotraccia,
Impianto idrico: sottotraccia,
Impianto termico autonomo: combustibile a gas metano.
Impianto termico: sottotraccia con radiatori ,
Impianto di condizionamento: assente.
Servizi igienici: n. 1 servizio igienico dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia
in buone condizioni di manutenzione.

Altezza locali: appartamento altezza m 2,95 circa,
cantina altezza m 1,50 circa.

Condizioni generali del abitazione: buone (ad eccezione dei balconi).
Condizioni generali cantina: scarsissime (inaccessibile perché costantemente allagata)
Condizioni generali del fabbricato: facciate e spazi comuni >>normali
- compatibili con l'età del fabbricato - .

Piano cantinato: manutenzione scarsa e condizioni insalubri,
Rendo noto che il fabbricato non è collegato/allacciato alla fognatura comunale, in
quanto è ancora dotato di fossa biologica.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivo dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL).

Omogeneizzando le superfici secondo il D.P.R. n. del 23/03/1998 si ottiene:

Corpo A: abitazione

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie omogeneizzata
abitazione	mq	63,5	100%	63,5
balconi	mq	5,0	50%	2,5
cantina	mq	9,0	25%	2,25
	Totale	77,5		68,2

mq lordi

mq commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto:

- ✓ dell'ubicazione territoriale/zona,
- ✓ dei servizi offerti dalla zona,
- ✓ della destinazione d'uso/ tipologia dell'unità immobiliare,
- ✓ del sistema costruttivo,
- ✓ delle finiture,
- ✓ del piano >>ultimo piano
- ✓ delle caratteristiche e dotazioni dell'unità immobiliare,
- ✓ della vetustà,
- ✓ delle finiture esterne ed interne,
- ✓ dello stato manutentivo dell'alloggio>> buono,
- ✓ delle condizioni igienico-sanitarie,
- ✓ della dotazione d'impianti (impianto di riscaldamento autonomo),
- ✓ per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

9.2 Fonti d'informazione

- OMI,
- Catasto di Milano,
- Preziario dei beni immobili della Camera di Commercio di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune,
- Annunci immobiliari on line,
- Agenzie immobiliari in zona che trattano unità immobiliari simili.

9.2 Parametri estimativi

- Preziario della Camera di Commercio di Milano n° 51 del mese di Ottobre 2017, per Settala (Comune identificato con il n. 142) riporta per la zona periferica il prezzo variabile da € 650,00 a € 1.100,00/mq,
- Agenzie immobiliari della zona -2° Trimestre 2018 -, per immobili analoghi per ubicazione, età e caratteristiche, indicano il prezzo variabile da € 1.100,00 a € 1.250,00/mq,
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare zona B1 di Settala -2° Semestre 2017-. Valore mercato abitazioni di tipo economico variabile da € 900,00 a € 1.100,00/mq.
- rendo noto che vi sono altre esecuzioni immobiliari nel medesimo fabbricato (immobili analoghi per dimensioni e caratteristiche) con prezzi variabili da € 600,00/mq a € 800,00/mq.

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo

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 del bene.

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

Tenuto conto di quanto sopra e di quanto rilevato in occasione del sopralluogo ritengo che il valore unitario dell'unità immobiliare sia di € 800,00/mq.



9.3 Valutazione LOTTO1

Descrizione	Categoria catastale	Superficie Commerciale mq	Valore mq	Valore complessivo €
ABITAZIONE	A/3	mq 68,2 (sup. lorda di pavimento)	€ 800,00	€ 54.560,00

€ 54.560,00**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Valore LOTTO 1	€ 54.560,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 2.728,00
Riduzione forfettaria per non aver potuto identificare il vano Cantina (stima dell'importo professionale per eseguire un'adeguata ispezione ipotecaria finalizzata all'identificazione del vano di competenza dell'alloggio)	-€ 450,00
Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 7.350,00
Debiti condominiali ultimi due esercizi:	-€ 00,00
Valore LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	€ 44.032,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **importo arrotondato € 44.000,00**

<p>Caleppio di Settala - Settala - (Milano) Via Cerca n. 12 Appartamento al piano 2° con vano cantina al piano s1</p> <p>Categoria catastale A/3, Fg. 14, mapp. 105, sub. 702 consistenza catastale mq 68,2</p>
<p>Prezzo di vendita del LOTTO1 nello stato di "libero": € 44.000,00 Prezzo di vendita del LOTTO1 nello stato di "occupato" riduzione 30%: € 30.800,00</p> <p>Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano il bene valutato a corpo e non a misura</p>

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

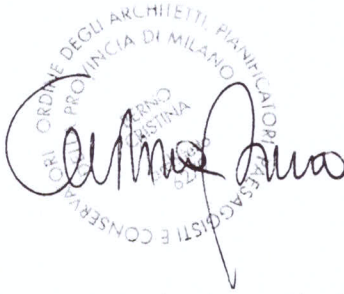
Non vi è alcun contratto di locazione registrato.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

La sottoscritta arch. Cristina Berno dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.;
di inviare copia al Creditore Procedente ed all'esecutato.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.



The image shows a circular professional stamp of the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO'. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink that reads 'Cristina Berno'.

il tecnico incaricato arch. CRISTINA BERNO
(documento firmato digitalmente)

Milano, 23/09/2018

Allegati

- ALL. 1 SCHEDA CATASTALE DELL' UNITA' IMMOBILIARE
- ALL. 2 VISURA CATASTALE AMPLIATA DELL' UNITA' IMMOBILIARE
- ALL. 3 ESTRATTO MAPPA
- ALL. 4 ATTO D' ACQUISTO/PROVENIENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE
- ALL. 5 DOCUMENTAZIONE COMUNALE/PROGETTI- PRATICHE EDILIZIE
- ALL. 6 RISCONTRO DELL' AGENZIA DELLE ENTRATE IN MERITO AI CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ALL. 7 ISPEZIONE IPOTECARIA
- ALL. 8 ESTINZIONE PROCEDURA RGE N. 493/2013.