

TRIBUNALE DI MILANO

3^a SEZIONE Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott. G. PURICELLI

OGGETTO: Procedura esecutiva n.° 212/2019 R.G.E. – **promossa** da Condominio SELINUNTE 4 FB 2-5 **contro** [REDACTED].

Prossima udienza: 24 settembre 2019 ore 11:00

PREMESSO: che con decreto il G.E. Dott. G. PURICELLI nominava esperto il sottoscritto Geom. CRINI GIOVANNI, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 8.249, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al n. 8.181 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. 630, che prestato il giuramento di rito, in risposta al quesito posto rassegna il seguente

ELABORATO PERITALE

INDICE

- 0) RIEPILOGO
- 1) ACCESSO ALL'IMMOBILE
- 2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE
 - 2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE
 - 2.2. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO
 - 2.3. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA
- 3) STATO DI POSSESSO
- 4) FORMALITA' VINCOLI E ONERI A CARICO ACQUIRENTE
- 5) FORMALITA' VINCOLI E ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA
- 6) REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE
- 7) CERTIFICAZIONE ENERGETICA E CONFORMITA' IMPIANTI
- 8) DESCRIZIONE DEL BENE
 - 8.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
 - 8.2 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE
- 9) VALORE DELL'IMMOBILE
 - 9.1 CRITERIO DI STIMA
 - 9.2 FONTI DI INFORMAZIONE
 - 9.3 VALUTAZIONE
 - 9.4 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA
 - 9.5 PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL SIG. GIUDICE
 - 9.6 GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

* ****



0) RIEPILOGO

Comune di Milano, piazzale Selinunte 4, la porzione di fabbricato urbano costituita da **appartamento** (numero interno 40) posto al piano primo della scala "D", composto di due locali oltre servizi balcone e ingresso ed annesso un vano di cantina al piano seminterrato;

I dati di identificazione catastale sono i seguenti:

Agenzia del Territorio di Milano, Comune censuario di MILANO:

- foglio n. 337 – particella n. 75 – sub. 21 - Z.C. 2 - Cat. A/4 - Cl. 2 - Vani 4 - Sup. Cat. 50 m² - R.C. €. 289,22 - Piazzale Selinunte n. 4 piano 1-S1
- la proprietà è di ragione esclusiva dell'esecutata 1/1.
- l'immobile è occupato da familiari prive di alcun titolo, quindi da ritenersi libero; Non sono emersi contratti di locazione.

VALORE DELL'IMMOBILE

Valutazione dell'unità immobiliare a uso abitazione e vano di cantina al piano seminterrato

A) Valore di mercato complessivo attuale dei beni allo stato libero:
a corpo € **75.000,00**

diconsi Euro Settanta cinquemila/00

Adeguamenti e correzioni di stima

Totale adeguamenti e correzioni di stima € 8.000,00

=====

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO CHE SI PROPONE AL SIG. GIUDICE

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto in cui si trova € 75.000,00

Dedurre: adeguamenti e correzioni di stima € 8.000,00

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO € 67.000,00

=====



RELAZIONE DEL C.T.U.

PREMESSO: che dopo avere ricevuto l'incarico, il sottoscritto C.T.U. procedeva all'accesso presso l'Agenzia del Territorio di Milano per la verifica dell'identificazione catastale acquisendo planimetria dell'immobile ed effettuava presso il Comune di Milano l'accesso agli atti di fabbrica per la verifica edilizia ed urbanistica.

PREMESSO: che il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti e documenti della procedura, ha appurato che gli estremi indicati nel pignoramento sono corrispondenti e sufficienti a identificare l'immobile;

PREMESSO: che l'immobile pignorato appartiene in proprietà esclusiva all'esecutata.

TUTTO CIO' PREMESSO:

il sottoscritto C.T.U. è in grado di procedere alle

RISPOSTE DEI PUNTI DEL QUESITO

1) ACCESSO ALL'IMMOBILE

Il sopralluogo è stato compiuto nelle date del 18/10/2019 in cui non si riscontrava la presenza di alcuno e non si è potuto procedere a visionare l'unità immobiliare e in data 25 giugno 2019 si riscontrava la presenza di un familiare della proprietaria che permetteva l'accesso e la visione interna. Entrambi i sopralluoghi furono compiuti con la presenza del curatore nominato, Dott. Bonifacio.

2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Milano, piazzale Selinunte n.° 4, la porzione di fabbricato urbano costituita da **appartamento** (numero interno 40) posto al piano primo della scala "D", composto di due locali oltre servizi balcone e ingresso ed annesso



un vano di cantina al piano seminterrato; il tutto oggi distinto nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

Agenzia del Territorio di Milano, Comune censuario di MILANO:

- foglio n. 337 - particella n. 75 - sub. 21 - Z.C. 2 - Cat. A/4 - Cl. 2 - Vani 4 - Sup.

Cat. Totale 50 m² - Sup. Cat. escluse Aree scoperte 50 m² - R.C. € 289,22 - Piazzale

Selinunte n. 4 piano 1-S1

- la proprietà è di ragione esclusiva dell'esecutata 1/1.

Si è badato ad acquisire planimetria e atto di provenienza che si allegano.

COERENZE abitazione e cantina

Si riportano le coerenze in contorno da nord in senso orario, descritte

nell'atto:

dell'appartamento: vano scala comune, appartamento di proprietà di terzi, cortile comune, altro appartamento di proprietà di terzi;

della cantina: corridoio comune di accesso, cantina di proprietà di terzi, cortile comune e altra. Salvo errori e come meglio in fatto.

2.2) ESTREMI DEGLI ATTI DI

PIGNORAMENTO Si riportano gli estremi del:

PIGNORAMENTO immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1, in data 15 febbraio 2019 R.G. n.° 11066 e R.P. n.° 7370, in forza di Decreto emesso dal Tribunale di Milano in data 17 Gennaio 2019 n.ro 382 di rep.

a favore: CONDOMINIO SELINUNTE 4 FB 2-5 - con sede in Milano, codice fiscale 95667990154;



contro [REDACTED]
[REDACTED].

2.3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

L'immobile pignorato appartiene in proprietà esclusiva a [REDACTED],
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per acquisto fattone in
forza di atto in autentica Dott. Giovanni Averoldi, Notaio in Milano, in data 18
dicembre 2013, Rep. n.° 145064 e Racc. n.° 58548 e trascritto a Milano 1 il
15.01.2014 ai numeri 1157/1559.

3) STATO DI POSSESSO

Non sono emersi contratti di locazione. Da ritenersi libero.

L'appartamento oggetto di pignoramento, alla data del sopralluogo, era
occupato da persona - e familiari - che si qualificava figlio dell'esecutata che
dichiarava l'assenza di contratto di locazione.

Lo scrivente ha inoltrato al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate
ISTANZA di verifica e controllo, se l'unità immobiliare sita in Milano, Piazzale
Selinunte, 4 distinta al Foglio n. 337 particella 75 sub. 21 di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] ha in corso contratti di locazione, chiedendo che siano
rilasciati estremi e copie di contratti di locazione e di comodato registrati in
codesto Ufficio o altro Ufficio Nazionale.

Si ricevette dalla seguente risposta:

“Gent.mo CTU
con riferimento alla vostra istanza relativa al procedimento di esecuzione
immobiliare RG 212/2018, inviata tramite la sotto descritta email, si comunica che,
dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome dell'esecutato



Cognome e Nome [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

non risultano, in qualità di locatore, contratti di locazione registrati e a tutt'oggi in vigore.”

Richiesta e comunicazione si allegano.

4) FORMALITA' VINCOLI E ONERI A CARICO ACQUIRENTE

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.2. Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione: **Nessuno**

4.3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione: **Nessuno**

4.4 altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione: **Nessuno**

Da Certificato Notarile in atti datato 8 Marzo 2019 allo stato attuale non risulta che gravino sull'immobile formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, assenza di domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni e da atto di acquisto assenza di convenzioni matrimoniali.

A carico dell'acquirente vi sono le spese condominiali relative all'anno incorso e all'anno precedente, come previsto dall'art. 63 delle Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile.

Da informazioni assunte presso l'amministratore del Condominio risultano le seguenti spese e insoluti:

- Spese medie annue ordinarie: €. 750,00
- Spese Insolte €. 6.681,86 (€. 3.355,25 ordinarie e €. 3.326,61 straordinarie)



Le spese straordinarie, come si evidenzia dalle spese insolute, sono circa identiche a quelle ordinarie

5) FORMALITA' VINCOLI E ONERI A CARICO PROCEDURA

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

L'appartamento e cantina risultano gravati da:

I°) IPOTECA VOLONTARIA Iscritta a Milano 1 in data 15 Gennaio 2014 al R.G. n.° 1560 e R.P. n.° 196 – in forza di atto pubblico a rogito Notaio Giovanni AVEROLDI di Milano in data 18 dicembre 2013 n.ro 145065/58549 di rep.

Capitale euro 76.320,00 – Ipoteca euro 114.480,00

A favore: UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI - con sede in Roma codice fiscale 00348170101.

Contro [REDACTED]

II°) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1, in data 15 febbraio 2019 R.G. n.° 11066 e R.P. n.° 7370, in forza di Decreto emesso dal Tribunale di Milano in data 17 Gennaio 2019 n.ro 382 di rep.

a favore: CONDOMINIO SELINUNTE 4 FB 2-5 - con sede in Milano, codice fiscale 95667990154;

contro: [REDACTED]

Sulla scorta di quanto ricavato dalla Conservatoria i costi relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono i seguenti:



- cancellazione di trascrizioni (per ogni singolo pignoramento, citazione e fallimento) € 294,00 fisse + 0,50% per Equitalia sul valore immobile e seguente aggiudicazione
- cancellazione di atti giudiziari di società non bancarie: 0,50% dell'importo iscritto con minimo fisso stabilito.

Dal calcolo sono esclusi le spese e l'onorario notarile.

6) REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

L'abitazione a piano primo inserita in contesto di edificio costruito dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Milano e attualmente condominiale, risulta edificata in data anteriore al 1 settembre 1967.

Da ispezione condotta il 10 giugno 2019, presso il Comune di Milano, risulta che la costruzione è stata edificata con Licenza per Opere Edilizie del 8 marzo 1941, Atti n. 29029/6128/1941 e Licenza di Occupazione n. 356 del 21 marzo 1952, Atti n. 120024 P.G. e n. 16957 E.P. del 1947.

Visionata la planimetria catastale, si riscontra per le partizioni interne la corrispondenza.

Si segnala che la proprietà ha inserito un serramento metallico sul balcone creando una veranda.

Ciò costituisce un abuso perché si crea un volume e si altera il prospetto condominiale. Si dovrà rimuovere tale manufatto per ripristinare lo stato dei luoghi.

7) CERTIFICAZIONE ENERGETICA E CONFORMITA' IMPIANTI

È stato acquisito l'Attestato di Certificazione Energetica valido fino al 10/07/2013 riguardante l'unità immobiliare, che si allega.

L'appartamento identificato catastalmente al foglio 337 , particella 75, risulta in classe energetica – EP_H “G” 190,00 KWh/m²a per la climatizzazione invernale e classe energetica – ET_c “C” 21,13 KWh/m²a per la climatizzazione estiva.

Per gli impianti, elettrico, gas, citofono, televisivo, non sono emerse certificazioni di conformità perché datati.



8) DESCRIZIONE DEL BENE

8.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Edificio di civile abitazione di tipo popolare di quattro piani fuori terra e un piano seminterrato con ingresso da piazzale Selinunte n.° 4. Lo stabile condominiale è un corpo isolato interno di un complesso di altri edifici di cui alcuni in fregio alle pubbliche strade e piazzale con guardiola comune e cancelletto pedonale comune che immette nei viali interni fino all'edificio interno a stecca che comprende la scala "D" fissa, il cui ingresso comune è al piano terra per accedere agli appartamenti. L'edificio è privo di ascensore.

L'edificio e le parti comuni sono in sufficiente stato. La Licenza Edilizia per la costruzione è del 1941 – La richiesta della licenza di occupazione è del 1947 e la stessa fu rilasciata nel 1952.

Caratteristiche zona: residenziale periferica con traffico discretamente sostenuto.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Servizi offerti dalla zona: Fermata autobus, negozi nelle vicinanze

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche descrittive delle parti comuni:

Fondazioni (struttura):	materiale si presume in cemento armato. Tipologia non conosciuta
Struttura verticali(struttura):	materiale si presume in cemento armato e muratura
Travi (struttura):	materiale si presume in cemento armato
Solai struttura):	tipologia: in latero cemento. Condizione: non verificata
Muratura (struttura):	tipologia: di tamponamento e partizioni interne laterizio Condizioni: sufficienti
Facciata:	Muratura a vista in mattoni di laterizio



Copertura (struttura e rivestimento): Condizioni: sufficiente
tipologia: a falda con manto in tegole di laterizio
Condizione: non verificata

Scala fissa (struttura): Materiale: gradini di cemento e graniglia

Ascensore: Assente

8.2 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Comune di Milano, piazzale Selinunte n.° 4, la porzione di fabbricato urbano costituita da **appartamento** (numero interno 40) posto al piano primo della scala "D", composto di due locali oltre servizi balcone e ingresso ed annesso un vano di cantina al piano seminterrato

La superficie commerciale lorda dell'abitazione, ricavata da supporto grafico (V. copia della scheda catastale) e presa in considerazione è stimata per m² circa m² 46,50 con un balcone circa m² 2,40 lordi e cantina circa m² 7,60 lordi;

La superficie netta interna dell'appartamento è circa m² 41,00.

Lo stato interno delle componenti edilizie dell'abitazione manifestano degrado e vetustà. È visibile una infiltrazione di acqua nel soffitto e parete del bagno.

L'appartamento è provvisto dell'impianto di riscaldamento condominiale mediante teleriscaldamento gestito da ALER e A2A.

L'impianto elettrico e gas non sono a norma e non è stata reperita alcuna documentazione attestante la conformità. Assenti prese d'aria e assente canna di esalazione per cappa della cucina.

Componenti edilizie interne

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ad una anta di legno verniciato con specchiatura in vetro
Condizioni: misure inusuali fuori standard, dell'epoca di costruzione



Infissi esterni (componente

edilizia): tipologia: ante a battente di alluminio preverniciata e vetrocamera; Protezioni esterne: tapparelle in pvc
Condizioni: discreto

Plafoni(componente

edilizia): materiale: stabilitura e varie mani di pittura
lo stato dei plafoni è sufficiente eccetto il bagno

Pareti (interne):

materiale: forati +intonaco +tinteggiatura
Lo stato delle pareti è sufficiente.

Rivestimento (componente

edilizia): bagno, materiale: ceramica smaltata cm. 12x18
cottura, materiale ceramica smaltata cm. 15x15

Pavimenti

(componente edilizia): ceramica smaltata cm. 20x20 posata sulla preesistente
pavimentazione. Condizioni: sufficiente

Porta di ingresso (componente

edilizia): tipologia: portoncino blindato.

Gas (impianto): alimentazione: gas metano per cucina;
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia e a vista, tensione: 220V,
condizioni: funzionante, presenza di alcuni cavi
penzolanti
Certificazioni: non conosciute

Fognatura (impianto):

tipologia: separata
Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata

Citofonico (impianto):

Tipologia: audio
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute

Idrico (impianto):

alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Condizioni : funzionante
Certificazioni: non conosciute
Bagno completo di apparecchi sanitari e doccia



CONSISTENZA ANALITICA

CORPO	PIANO	Superficie	Coeff. DESTINAZIONE	Sup. Commerciale
1	2	m ² 46,50 x 1,00	(appartamento)	m ² e. 46,50
1	2	m ² 2,40 x 2/3	(balcone non sporg. da filo est. fabbricato)	m ² e. 1,60
1	S1	m ² 7,60 x 0,25	(cantina)	m ² e. 1,90

TOTALE m²e. 50,00
=====

Nel complesso le parti comuni sono in sufficiente stato di ordine e manutenzione.

Le componenti edilizie di finitura interne ed impiantistiche sono quelle dell'epoca della costruzione – eccetto i serramenti esterni, i pavimenti e rivestimenti - e manifestano vetustà e degrado. La tipologia edilizia è di tipo popolare-economico.

9.1) CRITERIO DI STIMA

Premesso che la stima deve riferirsi alla data odierna ed ha riguardo alla natura e destinazione dell'unità immobiliare urbana. Il sottoscritto ha individuato gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo accurate indagini presso operatori economici, onde avere a disposizione numerosi ed attendibili elementi di confronto, nonché ricerche di mercato relative ai valori espressi in compravendite notarili e preliminari di vendita, attraverso pubblicazioni specializzate, giudizi di stima di colleghi professionisti, avvenute nel periodo interessato e nelle zone interessate. La ricerca di mercato ha portato alla determinazione dell'attuale periodo di stima correlato allo stato d'uso e l'attuale condizione. Presupposto della valutazione è l'individuazione dell'aspetto economico sotto il quale può essere inquadrato il bene oggetto di stima, nel senso che ad ogni aspetto si adatta un particolare criterio. Ci si è soffermati a valutare le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato, e considerate le particolari condizioni di mercato, la particolare zona, la vetustà, confrontando le compravendite ultime di beni simili a quelli in esame onde estrapolare adeguati parametri di raffronto e sulla scorta degli elementi raccolti:

- a. ubicazione, con la posizione ed accessibilità;
- b. epoca della costruzione e attuale stato;
- c. caratteristiche strutturali ed architettoniche;
- d. caratteristiche componenti edilizie;
- e. conformità ai parametri igienici/edilizi;



9.2) FONTI DI INFORMAZIONE

Si ritiene di eseguire la **stima in base AL VALORE di MERCATO:**

- f. consultando operatori del settore;
- g. consultando la rilevazione dei prezzi degli immobili a cura della Borsa Immobiliare presso la Camera del Commercio di Milano;
- h. consultando l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio;

Il valore di mercato tratta l'analisi di beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali recentemente oggetto di vendita ad offerte. Questo metodo, consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta, permettendo così di determinare il più probabile valore ed è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita, fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta che ne rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

- 1) Catasto di Milano,
- 2) Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- 3) Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - a. Rilevazione prezzi di mercato,
 - b. O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -

Valori parametri riferiti alla superficie del metro quadrato:

Valore O.M.I. + Valore borsa immobiliare + Valori medi riscontrati posti recentemente in vendita = Σ valori registrati parametrici tra minimo e massimo medi = €/m² valore parametrico – abbattimento per i motivi sopra esposti



9.3) VALUTAZIONE

VALORE DELL'IMMOBILE

Valutazione dell'unità immobiliare a uso abitazione facente parte dello stabile condominiale sito in Comune di Milano, piazzale Selinunte n.° 4, costituita da **appartamento** (numero interno 40) posto al piano primo della scala "D", composto di due locali oltre servizi balcone e ingresso ed annesso un vano di cantina al piano seminterrato; identificata catastalmente al foglio n. 337 – particella n. 75 – sub. 21 - Z.C. 2 - Cat. A/4 - Cl. 2 - Vani 4 – Sup. Cat. Totale 50 m² - Sup. Cat. escluse Aree scoperte 50 m² - R.C. €. 289,22 - Piazzale Selinunte n. 4 piano 1-S1

Superficie commerciale circa:

- abitazione, balcone e cantina circa = m² 50,00

A) Valore di mercato complessivo attuale dell'appartamento allo stato libero:

a corpo **€. 75.000,00**

diconsi Euro Settanta cinquemila/00

(equivalente a circa €/m² 1.500,00)

B) Il più probabile valore di mercato valutato come occupato si stima in

€. 56.250,00

9.4) ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

(75.000,00x 5% = €. 3.750,00) = - €. 3.750,00

- Spese condominiali per rimborso forfettario nel

biennio anteriore alla vendita(circa €. 1.500,00 x 2 anni) - €. 3.000,00



- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia
 - urbanistica e catastale nessuno
- Spese per rimozione e smaltimento serramento del balcone
 - che ora forma veranda - €. 1.250,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico
 - dell'acquirente nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed
 - iscrizioni a carico dell'acquirente nessuno

Totale adeguamenti e correzioni di stima €. **8.000,00**
=====

9.5) PREZZO A BASE D'ASTA CHE SI PROPONE AL SIG. GIUDICE

Indicazione del più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato libero:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto in cui si trova €. 75.000,00

Dedurre: adeguamenti e correzioni di stima €. 8.000,00

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO **€.** **67.000,00**
=====

(Euro Sessanta settemila/00)

Indicazione del più probabile valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato occupato: €. 50.250,00

9.5 GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

È pignorato l'intero bene immobile. L'abitazione non si presta minimamente alla divisione. Si tratta di due locali con unico ingresso, cottura e unico bagno.



Quanto doveva riferire il sottoscritto C.T.U. in scienza e coscienza a seguito dell'incarico avuto dall'Ill.mo Sig. G.E. Rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e ringrazia la S.V. per la fiducia accordatagli.

Arluno, 23 agosto 2019

IL C.T.U.
(Geom. Giovanni Crini)

- Allegati:
- 1) - foglio iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
 - 2) - prospetto riassuntivo;
 - 3) - fotografie interni-esterni n. 10 ;
 - 4) - planimetria catastale;
 - 5) - visura catastale storica;
 - 6) - Licenza Occupazione;
 - 7) - copia atto di provenienza;
 - 8) - certificato Tribunale procedure a carico eseguita;
 - 9) - Attestato di Prestazione Energetica;
 - 10) - missiva spese condominiali;
 - 11)- missiva Ag. Entrate eventuali contratti locazione;
 - 12) - Estratto di mappa catastale;
 - 13) - Ispezione Ipotecaria.;
 - 14) - prova invio relaz. Stima e allegati al creditore precedente;
 - 15) - relazione di stima priva dei dati sensibili.

