

---

# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare

N. Gen. Rep. 2028/201 1

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

Custode Giudiziario: **Avv. Laura Chillè**

**LOTTO UNICO** bene immobile sito in  
**Milano (MI) Via Anselmo Baggio n. 14**



## RELAZIONE DI STIMA

**Tecnico Incaricato: Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria**

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 1 2.084  
Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 12.253  
e-mail: gabriele.pranzo @LPzR.it - PEC: pranzozaccaria.12084 @oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Corpo:** A

**Bene immobile sito in :** Milano, Via Anselmo Baggio 14

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali :** Foglio: 368 - Particella: 291 - Subalterno: 706;

### 2. Stato occupativo

**Corpo A:**

al sopralluogo : libero

### 3. Creditori

**Corpo A:**

**Creditori Iscritti :**

Banca Popolare di Vicenza S.c.a.r.l.  
Condominio via Anselmo da Baggio

### 4. Comproprietari

**Corpo:** A

Nessun comproprietario al di fuori degli esecutati

### 5. Continuità delle trascrizioni

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni :** sì

### 6. Prezzo al netto delle decurtazioni

**Corpo:** A

**Prezzo da libero:** € 60.000

**Prezzo da occupato :** € 48.000



**Lotto 001**  
**(Appartamento con cantina)**

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Comunicazione al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito : **SI**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo -catastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti : **SI**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **SI**
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **SI**
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **SI**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali: **NO** (non necessario nel caso in oggetto , in quanto è pignorato l'intero immobile )
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio : **SI**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**CORPO: A**

**1.1 Descrizione del bene**

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Milano, Via Anselmo da Baggio al civico 14, definito nell'atto di provenienza come segue: "*appartamento sito al piano secondo (terzo fuori terra) composto da due locali oltre servizi int. 7 ed annesso vano di cantina al piano terra*" .

**1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di: **XXXXXXXXXX**



Eventuali comproprietari: nessuno

### 1.3 Identificato in Catasto del comune di MILANO come segue:

**Intestati:**

XXXXX, proprietaria per ½;

XXXXX, proprietario per ½.

**Dati identificativi :**

Fg. n. 368; Mapp. n. 291, Sub. 706

**Dati classamento:**

Cat A/4, classe 2, consistenza vani 2 ,5; superficie catastale: totale 52 m<sup>2</sup>,  
totale escluse aree scoperte 52 m<sup>2</sup>; rendita € 193,67.

**Indirizzo:**

VIA ANSELMO DA BAGGIO N . 14 piano: T-2;

**Dati derivanti da:**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### 1.4 Coerenze:

**dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:**

ballatoio comune ; altra unità immobiliare; Via Anselmo da Baggio ; altra  
unità immobiliare e ballatoio comune su due lati.

**della cantina, dall'ingresso in senso orario:**

cortile comune su due lati; box altra proprietà; altra unità immobiliare

### 1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione :

non rilevate.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

<b>Comune:</b>	MILANO
<b>Caratteristiche zona:</b>	Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MOGGIANO.
<b>Destinazione:</b>	prevalentemente residenziale
<b>Tipologia prevalente:</b>	abitazioni civili
<b>Urbanizzazioni:</b>	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



<b>Servizi offerti dalla zona:</b>	si segnala in prossimità la presenza della Biblioteca Comunale, Sede del Municipio 7e di scuole raggiungibili a piedi in circa 5 minuti (Scuola Primaria ZIMA in via Anselmo da Baggio 58 e Secondaria Primo Levi in via Pistoia, 30), oltre a negozi di vicinato.
<b>Principali collegamenti pubblici:</b>	per raggiungere il centro di Milano è necessario percorrere a piedi circa 30 m. fino alla fermata dell'Autobus 433 con cui raggiungere la fermata Bisceglie M1; da qui con la MM1, in direzione Sesto 1 maggio si raggiunge la fermata Duomo. Il tempo stimato complessivamente è di circa 35 minuti.
<b>Collegamento alla rete autostradale</b>	la Tangenziale Ovest dista circa 3,5 km

## 2.2 Caratteristiche descrittive stabile

Edificio di n. 3 piani fuori terra, sito davanti al parco di Baggio. Il complesso immobiliare è di tipo popolare con distribuzione a ballatoio. Il fabbricato, nelle porzioni esterne, e nelle parti comuni interne si presenta in scarso stato di manutenzione; vi sono porzioni che necessitano lavori di ripristino (es. porzioni di intonaco distaccate, pavimentazione del ballatoio).

<b>Strutture:</b>	Presumibilmente in muratura con porzioni in cemento armato.
<b>Facciate :</b>	Rivestimento in intonaco .
<b>Accesso :</b>	Portone in ferro.
<b>Androne:</b>	Rivestimento: intonaco tintecciato. Pavimento: in pietra.
<b>Scala interna:</b>	Gradini in pietra.
<b>Ascensore :</b>	Non presente.
<b>Portineria:</b>	Non presente.
<b>Condizioni generali:</b>	Scarse.



### 2.3 Caratteristiche descrittive unità immobiliari

#### **CORPO: A**

Appartamento posto al secondo piano, composto da cucina, una camera e un bagno, con annesso vano di cantina al pieno terreno .  
L'unità immobiliare , cui si accede da un ballatoio, si trova al rustico ed è interamente da ristrutturare.

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Plafoni:	Intonaco e gesso.
Pareti:	Intonaco e gesso.
Rivestimento bagno:	Al rustico.
Pavimenti:	Piastrelle di graniglia. Nel bagno: al rustico.
Porta di ingresso	Porta in legno di sicurezza . Condizioni: scarse.
Porte interne:	È presente solo una porta in legno. Condizioni: scarse. Le altre: mancanti.
Infissi esterni:	Legno vetro singolo. Condizioni: insufficienti.
Oscuramenti:	tapparelle in PVC. Condizioni: scarse.
Gas/acqua calda	L'appartamento è predisposto per caldaia a gas (non presente). Condizioni: non funzionante . Certificazioni: non conosciute .
Antenna collettiva	Presente predisposizione all'ingresso . Certificazioni: non conosciute.
Impianto elettrico	Tipologia: parzialmente sottotraccia. Tensione: 220V. Certificazioni: non conosciute
Impianto telefonico	Presente predisposizione all'ingresso. Condizioni: non rilevabili .
Impianto citofonico	Presente. Condizioni: non verificabile.
Impianto idrico	Non verificabile.
Impianto termico	L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni predisposto per caldaia a gas (non presente). Condizioni: non funzionante. Certificazioni: non conosciute.



Condizionamento	Non presente.
Impianto antifurto	Non presente.
Certificazione energetica	Non presente.

#### 2.4 Breve descrizione della zona

La zona ha carattere prevalentemente periferico residenziale ; si tratta del quartiere Baggio ed è ben servita dalle diverse linee autobus di superficie. Si trova tra gli importanti assi radiali costituiti da via Novara e via delle Forze Armate.

#### 2.5 Certificazione energetica

Non presente.

#### 2.6 Certificazione di idoneità statica

Non presente.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene

Nel corso del sopralluogo effettuato il 06/02/2020 e il 11/02/2020 si è constatato che l'immobile è disabitato.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito a istanza presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali dante causa.

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1 Attuali proprietari:

XXXXX, proprietaria per la quota di 1/2.

XXXXX, proprietario per la quota di 1/2.

In forza di atto di compravendita TRASCRIZIONE del 05/11/2004 - Registro Particolare 54499 Registro Generale 88912 Pubblico ufficiale VILLA ALBERTO Repertorio 65352/13367 del 26/10/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

#### 4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio il bene era di proprietà di:



- **XXX** , Proprietà per 1000/1000 fino al 26.10.2004, in forza di compravendita TRASCRIZIONE del 19/06/2000 - Registro Particolare 21109 Registro Generale 31763 Pubblico ufficiale VILLA ALBERTO Repertorio 52128 del 08/06/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- **XXXXX** .con sede in MILANO, Partita Iva XXXX in forza di titoli ultraventennali

## 5 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Vincenzo Calderini Notaio in Maddaloni (CE) , alla data del 27/03/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate, alla data del 21/10/2020, si evince:

- 5.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
  - 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
  - 5.1.2 Misure penali: **nessuna**
  - 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale , diritto di abitazione del coniuge superstite: **nessuna**
  - 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico , convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: **nessuno**, fatta eccezione per patti e condizioni riportati nell'atto di provenienza o nel regolamento di condominio (di cui non è stato possibile reperire copia)
- 5.2 **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
  - 5.2.1 **Iscrizioni:**  
**Ipoteca volontaria** ISCRIZIONE del 05/11/2004 - Registro Particolare 18009 Registro Generale 88913 , Pubblico ufficiale VILLA ALBERTO , Repertorio 65353/13368 del 26/10/2004 , IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ; contro **XXXXX**, proprietario per diritti pari a 500/1000 della piena proprietà e **XXXX** per diritti pari a 500/1000 della piena proprietà; a favore di **BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIET A' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA** C.F. 00204010243, per l'importo complessivo di Euro 280.000,00, a garanzia di mutuo di Euro 140.000,00 di capitale, per una durata di 25 anni;



### 5.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento** trascrizione del 08/06/2006 – Registro Particolare 25247 Registro Generale 44588 , Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO , Repertorio 25361 del 22/04/2006 , ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; contro **XXX**, proprietario per diritti pari a 500/1000 della piena proprietà e **XXXX** per diritti pari a 500/1000 della piena proprietà, a favor e di **CONDominio DI VIA ANSELMO DABAGGIO N. 14**, con sede in Milano, C.F. 95679300152.

**Pignoramento** trascrizione del 28/06/2011 – Registro Particolare 27698 Registro Generale 40858 , Pubblico ufficiale TRIBUNALE , Repertorio 15327 del 25/05/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, contro **XXXX** proprietario per diritti pari a 500/1000 della piena proprietà e **XXXX** per diritti pari a 500/1000 della piena proprietà, a favore **BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILIT A' LIMITATA** C.F. 00204010243

### 5.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna

### 5.3 Eventuali note/osservazioni

nessuna;

## 6 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato da Architetto Giacomo Marzoni con sede a Bollate in Via Arona, 8, a cui il sottoscritto ha chiesto le seguenti informazioni:

- Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate
- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario delle unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute
- Eventuali cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio
- Eventuali problematiche strutturali
- Copia del regolamento condominiale

Giudice: Dott. ssa Trentini | Custode: Avv. Chillè | Perito: Arch. G. Pranzo-Zaccaria



- Copia della certificazione energetica condominiale se presente
- Copia delle certificazioni di conformità se presenti
- Copia del Certificato di Idoneità Statica se presente

#### 6.1 Informazioni e spese di gestione condominiale

Si riporta di seguito quanto dichiarato dall'Amministrazione condominiale e si rimanda al carteggio allegato:

- “Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate ”: *proprietà e generali, millesimi 78 / 1000* ;

- “Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie (quota di pertinenza unità immobiliare) ”:

*Prospetto di riparto del consuntivo Gestione Ordinaria dal 01/07/2018 al 30/06/2019 per € 1.513,42*

*Prospetto di riparto del preventivo Gestione Ordinaria dal 01/07/2019 al 30/06/2020 per € 1.514,26*

- “Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute relative esclusivamente all'anno in corso e all'anno solare precedente (quota di pertinenza unità immobiliare), che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile. NON si chiede la posizione debitoria complessiva” .

*Vedi punto precedente, salvo conguaglio*

- “Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute (quota di pertinenza unità immobiliare): *ad oggi non risultano*
- “Eventuali cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio:

*oltre alla procedura in oggetto risultano in essere le seguenti procedure esecutive nei confronti di altri condomini morosi ossia RGE 962-2015, RGE 3575-2014 e RGE 260-2017.*

- “Eventuali problematiche strutturali ”:

*non siamo ad oggi in possesso di tali informazioni*

*Si precisa inoltre che:*

- *non siamo in possesso di copia del regolamento condominiale*
- *non esiste certificazione energetica condominiale (unità termoautonoma)*
- *non siamo in possesso delle certificazioni di conformità condominiali*
- *non siamo in possesso del Certificato di Idoneità Statica se presente*



Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio (anno solare in corso e anno precedente) rispetto alla data del decreto di trasferimento, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

**6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

non specificati

**6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili :**

l'immobile non rispetta la vigente normativa in materia di barriere architettoniche, soprattutto per la dimensione dei percorsi orizzontali e per la presenza di gradini nelle parti comuni di accesso alle singole unità immobiliari oltre che per l'assenza di ascensore; di conseguenza, non risulta accessibile.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è antecedente al 1 settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano come "Tessuto Urbano Consolidato - Tessuti urbani compatti a cortina - Art. 21.2".

**7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune**

In data 23/01/2020 il sottoscritto ha protocollato presso l'Ufficio Visure del SUE del Comune di Milano istanza di accesso agli atti P.G. 45060/2020,

chiedendo di visionare:

- atti di fabbrica dell'intero immobile
- eventuali modifiche, anni 1990/2000

Si è inoltre proceduto a cercare ulteriori pratiche edilizie sul portale Only One e si è verificato se ve ne fossero riportate nell'ultimo titolo di proprietà.

Con comunicazione del 11/02/2020 il Comune ha dichiarato che "nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 1990/2000"

Con comunicazione del 04/02/2020 il Comune ha dato la possibilità di visionare gli atti presso la Cittadella degli Archivi; detta comunicazione è stata successivamente annullata per emergenza COVID.



Successivamente, con il ripristino degli appuntamenti presso la Cittadella degli Archivi, è stato possibile visionare gli atti del fabbricato (in data 7 luglio 2020) ”.

**INTERO FABBRICATO**

- atti non reperiti

**CORPO: A**

- Licenza per opere edilizie atti 105758/ 1873 del 10/09/1956
- Licenza di occupazione n. 516 del 1958

**7.2 Conformità edilizia**

**CORPO: A**

Al sopralluogo l'appartamento risultava avere conformazione analoga al titolo abilitativo reperito, fatte salve minime differenze dimensionali che non inficiano la regolarità complessiva.

In ogni caso si ipotizza presentazione di pratica a sanatoria, comportante sanzione pari a € 1.000,00.

**7.3 Conformità Catastale**

**CORPO: A**

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme alla planimetria catastale. Si dichiara la conformità catastale.

**8 CONSISTENZA**

**8.1 Informazioni relativa al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998, nonché usi e costumi Camera di Commercio di Milano) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	49,0	100%	49,0
cantina	mq.	1,2	25%	0,3
		<b>50,2</b>		<b>49,3</b>
		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, 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.

### 9.2 Fonti di informazioni

9.2.1 OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento 1 Semestre 2020, Comune di Milano, Zona Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO, codice zona E5

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
<u>Abitazioni di tipo economico</u>	Normale	1.350	1.600

9.2.2 Borsino immobiliare .it - Quotazioni & Rendimenti ( ottobre 2020). Comune di Milano, Zona BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO , stabili di qualità inferiore alla media.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
<u>Abitazioni di tipo economico</u>	Da ristrutturare	1.463,78	1.662,33

Si è inoltre effettuata una ricerca di mercato su soluzioni direttamente confrontabili proposte da Agenzie immobiliari nella medesima zona di riferimento.



### 9.3 Valutazione LOTTO 001

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle unità immobiliari oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto l'appartamento oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia paria 1.400,00 €/mq.

Descrizione	Cat.	Sup. commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
appartamento	A/4	49,3	1.400,00	69.020,00
				<b>69.020,00</b>

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore Lotto 001 senza decurtazioni	€ 69.020,00
Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: 5% come da prassi della Sezione III	-€ 3.451,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 3.027,68
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-€ 1.500,00
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica	-€ 1.000,00
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	€ 0,00
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità	-€ 500,00
<b>Totale</b>	<b>-€ 9.478,68</b>
Valore Lotto libero al netto delle decurtazioni	€ 59.541,32
Valore Lotto occupato al netto delle decurtazioni	€ 47.633,06

### 9.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 60.000,00**



Esecuzione Forzata N. 2028/2011  
BANCA POPOLARE DI VICENZA SCARL contro X X X X X X X

14/15



Per la determinazione del valore dell'appartamento, nel solo caso in cui esso fosse occupato, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%,  
per un valore arrotondato pari a:

**€ 48.000,00**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

## 10 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non si riscontrano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

## 11 ELENCO ALLEGATI

- 11.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 06/ 02/2020 e 11/02/2020
- 11.2 Copia del titolo di proprietà
- 11.3 Scheda catastale dell'immobile
- 11.4 Visure catastali storiche dell'immobile
- 11.5 Ispezioni ipotecarie
- 11.6 Titoli abilitativi e comunicazioni inerenti
- 11.7 Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenzia delle Entrate
- 11.8 Carteggio con Amministrazione del Condominio
- 11.9 Valori immobiliari di riferimento
- 11.10 Estratto PGT
- 11.11 Comunicazioni alle parti

Milano 24/10/2020

L'esperto alla stima  
Arch. Gabriele Pranzo -Zaccaria

