

## STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. ROSSANA TERZAGHI

C.F. TRZ RSN 66E51 Z103H - P.I. 05372820968

Ordine Architetti n. 7557 - Albo CTU n. 11796 - Albo Collaudatori n. 4056 -

Albo Certificatori Energetici n. 20887 - Albo M.I. Legge 818/84 n. MI07557A00956

Coordinatore Sicurezza per la progettazione ed esecuzione - Funz. Protezione Civile

Via Piero della Francesca 13 - 20154 Milano - Tel. 02/34535071 Fax. 02/89038808 Cell. 3407585815

E-mail : [arkterzaghi@studioarkterzaghi.it](mailto:arkterzaghi@studioarkterzaghi.it) - PEC : [terzaghi.7557@oamilano.it](mailto:terzaghi.7557@oamilano.it)

[www.studioarkterzaghi.it](http://www.studioarkterzaghi.it)

## Tribunale di MILANO

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: DOBANK SPA

contro: [REDACTED] e [REDACTED]

N° Gen. Rep. 1854/2016

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2017

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Gabriella Mennuni**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE - Lotto unico

Esperto alla stima: **Arch. Rossana Terzaghi**

Codice fiscale: TRZRSN66E51Z103H - Partita IVA: 05372820968

Studio in: Via Piero della Francesca 13 - 20154 MILANO

Telefono: 02/34535071-3407585815 - Fax: 02/89038808

Email: [arkterzaghi@studioarkterzaghi.it](mailto:arkterzaghi@studioarkterzaghi.it)

Pec: [terzaghi.7557@oamilano.it](mailto:terzaghi.7557@oamilano.it)

Rge n°1854/2016:Tribunale Milano TRZ191CTU1217

Procedimento: DOBANK contro [REDACTED]

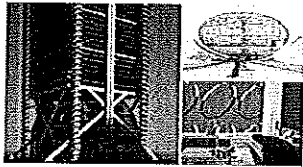
Giudice: Dott.ssa Gabriella Mennuni

Data: 30/03/2017

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





Beni in **MILANO** - Località/Frazione **MILANO**  
via Bernado Zamagna n°4  
**Lotto: unico**

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**Punto a) del verbale di giuramento:**

comunicazione anche via email al custode dell'incarico ricevuto  
con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

**Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:**

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

Nello specifico:

- 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: corrispondenza
- 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 il bene è  
in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o  
di altri diritti reali parziari: comproprietà in  
comunione legale dei beni  
  
qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione  
legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere  
immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi  
dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione  
del giudice dell'esecuzione;
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, Si

Rge n° 1854/2016: Tribunale Milano TRZ191CTU1217

Procedimento: DOBANK contro [REDACTED]

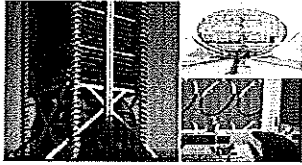
Giudice: Dott.ssa Gabriella Mennuni

Data: 30/03/2017

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: trascrizione accettazione per causa morte

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazioni di tipo popolare A4 sito in MILANO**

frazione: MILANO via Via B. Zamagna n°4

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di proprietà [redacted] Cod. Fiscale: [redacted]

50/100 di proprietà [redacted] Cod. Fiscale: [redacted]

Appartamento piano quarto e sottotetto piano 5°:

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 301, particella 40, subalterno 707

indirizzo Via B. Zamagna n°4, piano 4-5, scala G

Z.C 2, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4, rendita € 289,22

Confini appartamento:

scala condominiale, cortile comune, altra proprietà, via B. Zamagna, altra proprietà.

Confini sottotetto:

disimpegno comune, altra proprietà, via B. Zamagna, altra proprietà.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

**non c'è conformità tra la planimetria catastale ed il sopralluogo effettuato.**

Nel soggiorno sono stati ricavati altri due locali ciechi con divisori in cartongesso, per adibirli a camere. Tali locali devono essere rimossi poiché non vi è il rispetto delle condizioni igienico sanitarie necessarie alle camere.

#### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

lotto composto da appartamento, sottotetto.

**Caratteristiche zona:** zona 7- Quartiere Selinunte, zona San Siro a ovest di MILANO, tra Piazzale Segesta e Piazza Esquilino.

Rge n° 1854/2016: Tribunale Milano TRZ191CTU1217

Procedimento: DOBANK contro [redacted]

Giudice : Dott.ssa Gabriella Mennuni

Data: 30/03/2017

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





Strada a senso unico poco trafficata con possibilità di parcheggio.

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciale e residenziale

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuno in particolare

**Attrazioni storiche:** nessuno in particolare

**Principali collegamenti pubblici:** autobus e metro viola.

**Servizi offerti dalla zona:** scuola pubblica, banche, supermercati, chiesa, carabinieri, negozi e uffici.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A

**Abitazioni di tipo popolare A4 sito in MILANO, Via B. Zamagna n°4**

In sede di sopralluogo era presente il figlio. La camera da letto matrimoniale è stata separata da un armadio per ospitare un letto singolo oltre quello matrimoniale.

Mentre il soggiorno è stato suddiviso in altri due locali con letto singolo.

In totale vi sono 5 posti letto.

Secondo l'Agenzia delle Entrate di MILANO, da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione come dante causa a nome dei signori

██████████ e ██████████

#### **Atto di compravendita 14/07/2010**

TRASCRIZIONE del 20/07/2010 - Registro Particolare 27942 Registro Generale 43970

Pubblico ufficiale LUPPI SERGIO Repertorio 63816/10017 del 14/07/2010

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

Rge n° 1854/2016: Tribunale Milano TRZ191CTU1217

Procedimento: DOBANK contro ██████████

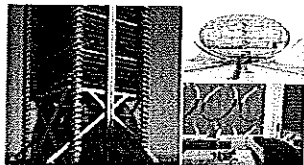
Giudice : Dott.ssa Gabriella Mennuni

Data: 30/03/2017

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 20/07/2010 - Registro Particolare 9728 Registro Generale 43972  
Pubblico ufficiale LUPPI SERGIO Repertorio 63817/10018 del 14/07/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 30/06/2016 - Registro Particolare 29828 Registro Generale 44012  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 2840 del 07/06/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA con sede in ROMA Cod. Fiscale: 00348170101  
contro [REDACTED] Cod. Fiscale: [REDACTED] e [REDACTED] Cod. Fiscale:  
[REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 20/07/2010 - Registro Particolare 27943 Registro Generale 43971  
Pubblico ufficiale LUPPI SERGIO Repertorio 63816/10017 del 14/07/2010  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

spese annue per la gestione 2015:	€ 1.865,80	
spese annue per la gestione 2016:	€ 1.370,40	
spese annue per la gestione 2017:	€ 1.610,16	
spese straordinarie 2015		€ 1.797,96
spese straordinarie 2016		€ 621,60

Rge n° 1854/2016: Tribunale Milano TRZ191CTU1217

Procedimento: DOBANK contro [REDACTED]

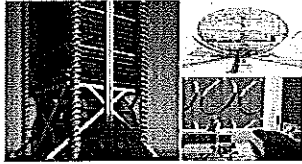
Giudice : Dott.ssa Gabriella Mennuni

Data: 30/03/2017

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





**Abitazioni di tipo popolare A4 sito in MILANO, Via B. Zamagna n°4**

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

Unità immobiliare NON è accessibile.

L'edificio non è dotato né di ascensore né di servo scale, pertanto è impossibile raggiungere qualsiasi appartamento.

Il corpo scale parte dall'ingresso principale.

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

Nessun vincolo condominiale.

**Attestazione Prestazione Energetica : presente**

Indice di prestazione energetica: classe G

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario: Precedenti proprietari :**

SIG.RA BALCONI LUISA  
Dal 1973 fino al 2007

SIG.RA PIROLA ANTONIETTA (ricevuta con successione trascritta)  
Dal 2008 fino al 2010

SIG.RI [REDACTED] e [REDACTED]  
In forza di atto di compravendita in data del 14/07/2010

TRASCRIZIONE del 20/07/2010 - Registro Particolare 27942 Registro Generale 43970  
Pubblico ufficiale LUPPI SERGIO Repertorio 63816/10017 del 14/07/2010  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Non esistono pratiche edilizie.

**7.1 Conformità edilizia:**

NON C'è conformità edilizia, la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.  
Nel soggiorno sono stati ricavati altri due locali ciechi con divisori in cartongesso, per adibirli a camere. Tali locali devono essere rimossi poiché non vi è il rispetto delle condizioni igienico sanitarie necessarie alle camere.

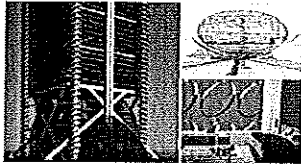
Rge n° 1854/2016: Tribunale Milano TRZ191CTU1217

Procedimento: DOBANK contro [REDACTED]  
Giudice : Dott.ssa Gabriella Mennuni

Data: 30/03/2017

Oggetto: esecuzione immobiliare  
Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





Costi :

- Cila in sanatoria sanzione : € 1.000
- Accatastamento tasse catastali : € 50.00
- Tecnico incaricato per partica edilizia e accatastamento (docfa) € 1.600
- Costo opere edilizie per rimozione pareti in cartongesso e porte e oneri per trasporto e discarica € 500.

**Abitazioni di tipo popolare A4**

L'unità immobiliare è antecedente il 1 settembre 1967.

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazioni di tipo popolareA4**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di Attuazione - PRG
Immobile soggetto a convenzione:	no
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Se si, quali?	

**Descrizione : Abitazioni di tipo popolareA4 di cui al punto A**

Complesso immobiliare degli anni '60 costituito da edifici adiacenti formati da un piano terra e quattro piani fuori terra.

La facciata è in mattoni a vista bicolore, tinteggiata di colore rosso per i due corpi laterali più alti di un piano e per il solo piano terra degli edifici centrali, che dalla soletta del primo piano fino al quarto piano sono in arancione pastello.

Rge n° 1854/2016:Tribunale Milano TRZ191CTU1217

Procedimento: DOBANK contro [REDACTED]

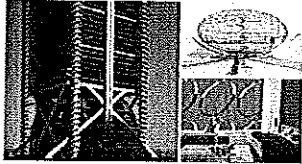
Giudice : Dott.ssa Gabriella Mennuni

Data: 30/03/2017

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





La facciata prospiciente la strada e il cortile è scandita da balconi con parapetto in muratura, alcuni sono stati chiusi per formare delle verande.

Si accede al complesso da un cancello in ferro carrabile e pedonale, che conduce al cortile centrale dove sono ubicate le diverse scale degli edifici.

L'ingresso alla scala G avviene tramite una porta in alluminio e vetro protetta da una pensilina, che sbarca in un atrio dove vi è un corpo scale in marmo con parapetto in ferro.

Non vi è ascensore.

L'appartamento si trova al 4° piano, si accede tramite una porta blindata in legno, che si apre sul corridoio che disimpegna tutta la casa.

A sinistra c'è il bagno, a seguire la cucina non abitabile, un soggiorno nel quale sono stati ricavati altri due vani ciechi e una camera matrimoniale.

La pavimentazione di tutti i locali è in piastrelle di ceramica esagonali beige mentre quella del bagno, rialzato di 10 cm, è in piastrelle di ceramica 20x20 color bianco.

Il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica 20x30 cm fino ad arrivare a un'altezza di H= 240 cm, mentre quello della cucina, nell'angolo cottura, è in ceramica 20x20 cm verde chiaro di fino a un'altezza di H=190 cm.

Il balcone è in piastrelle rettangolari con parapetto in muratura di 20 cm.

Le porte interne sono in legno e vetro e le finestre sono in alluminio bianco con doppi vetri.

Le finestre sono dotate di tapparelle color marrone scuro in pvc.

Sul soffitto della cucina, della sala e del bagno vi è la presenza di muffa in un forte stato di avanzamento.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

Gli impianti non sono a norma.

L'appartamento è fatiscente da ristrutturare ed è dotato di sottotetto al piano quinto.

### Quota e tipologia del diritto

50/100 di proprietà [redacted] Cod. Fiscale: [redacted]

50/100 di proprietà [redacted] Cod. Fiscale: [redacted]

Superficie commerciale dell'unità immobiliare comprensiva di sottotetto per un totale complessivo lordo di 50,76 mq.

L'unità immobiliare è antecedente 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,30 m.

Stato di manutenzione generale parti comuni: buono

Condizioni Generali dell'immobile: L'appartamento è fatiscente.

Rge n° 1854/2016: Tribunale Milano TRZ191CTU1217

Procedimento: DOBANK contro [redacted]

Giudice : Dott.ssa Gabriella Mennuni

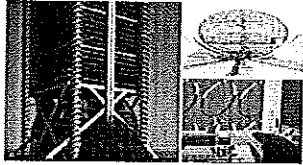
Data: 30/03/2017

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi







**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

**Edificio :**

Manto di copertura

materiale: lamiera  
coibentazione: guaina bitumosa  
condizioni parti condominiale: buone

Strutture Verticali portante

materiale: laterizio/c.a.  
condizioni: buone

Pareti Esterne

rivestimento: tinteggiatura  
condizioni: ottima rifatta da poco

Solaio

materiale: misto  
condizioni: buone

Travi

materiale: cemento armato  
condizioni: buone

Pavimentazione Esterna

materiale: pietre/battuto di cemento  
condizioni: buone

Portone di ingresso pedonale/carrabile

materiale: porta alluminio e vetro

scala condominiale

materiale: marmo

parapetto:

materiale: ferro

**UNITA' IMMOBILIARE :**

Portone di ingresso

tipologia: porta blindata  
materiale: legno tamburato

Rge n° 1854/2016: Tribunale Milano TRZ191CTU1217

Procedimento: DOBANK contro [REDACTED]

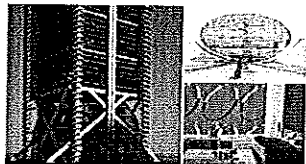
Giudice : Dott.ssa Gabriella Mennuni

Data: 30/03/2017

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





condizioni: discreto

Infissi Esterni

tipologia: finestre  
materiale: alluminio  
protezione: tapparelle  
condizioni: fatiscenti

Infissi Interni

tipologia: porte  
materiale: legno  
condizioni: fatiscenti

Pavimentazione Interna

materiale: piastrelle  
condizioni: fatiscenti

Plafoni

materiale: tinteggiati  
condizioni: fatiscenti

Rivestimento

ubicazione: bagno e cucina  
materiale: piastrelle di ceramica  
condizioni: fatiscenti

Impianti:

Elettrico  
tipologia: normale  
condizioni: non a norma

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	Superf. Interna lorda	49.42 mq	1	49.42 mq
Sottotetto	Superf. Interna lorda	5.35 mq	0.25	1.34 mq
Totale				50.76 mq

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il valore dell'immobile è stato determinato da una mediazione tra gli indici di valore rilevati dal Borsino Immobiliare della Lombardia (Agenzia del Territorio) per il secondo semestre

Rge n° 1854/2016: Tribunale Milano TRZ191CTU1217

Procedimento: DOBANK contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

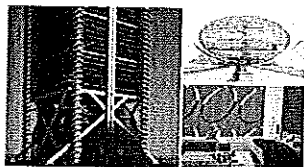
Giudice: Dott.ssa Gabriella Mennuni

Data: 30/03/2017

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





dell'anno 2016 (che in genere sono più bassi rispetto al mercato corrente) e gli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie rispetto a quello in esame, i servizi e l'area geografica.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO, Uffici del registro di MILANO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

**osservatorio Immobiliare Anno 2016 - Semestre 2**

**agenzie immobiliari 2017,**

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

### OSSERVATORIO IMMOBILIARE

per Abitazioni di tipo popolare Normale	Min € 1600	Max € 2000
per Abitazioni di tipo popolare Ottimo	Min € 2200	Max € 2700

### AGENZIE IMMOBILIARI

per Abitazioni di tipo popolare Normale,	Min € 1300	Max € 2200
per Abitazioni di tipo popolare Ottimo	Min € 2200	Max € 3700

Coefficienti applicati nella stima :

coefficienti per lo stato manutentivo, l'ubicazione e il piano.

Coeff. Stato (affaccio-ubicazione) 0.95 Coeff. Manutenzione 0.60 Coeff. Piano 0.96

Valore di stima finale al mq secondo i parametri medi di zona ed i coefficienti applicati:

€ 1.094,40 per mq 50.76

## 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. lorda senza coeff.	Sup. lorda con coeff.	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economica A/4	49.42 mq	1.00	49.42 mq	1.00
C	Sottotetto	5.35 mq	0.25	1.34 mq	1.00
	<b>Totale</b>			<b>50.76 mq</b>	<b>1.00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

**Stima dell'unità immobiliare**

€ 55.551,74

Rge n° 1854/2016: Tribunale Milano TRZ191CTU1217

Procedimento: DOBANK contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

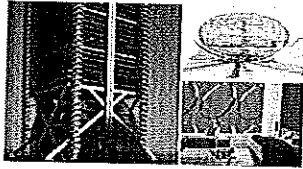
Giudice : Dott.ssa Gabriella Mennuni

Data: 30/03/2017

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





**Abbattimento forfettario del valore del 5%**

per assenza di garanzia **per vizi occulti** nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;  
(come da disposizioni del G.E.):

€ 2.777,59

**Spese condominiali insolute** nel biennio anteriore alla vendita 2014-2016:

spese annue per la gestione 2015:

€ 1.865,80

spese annue per la gestione 2016:

€ 1.370,40

spese annue per la gestione 2017:

€ 1.610,16

€ 4.846,36

Spese tecniche di **regolarizzazione urbanistica** e/o catastale e sanzione o per la bonifica dei rifiuti, **a carico integralmente dell'acquirente**:

€ 3.150,00

**8.5 Prezzo iniziale base d'asta del lotto:**

€ 55.551,74

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

in cui si trova (esclusa detrazione spese legali e delegato alla vendita):

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":**

€ 44.777,79

**Allegati**

- A. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie
- B. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i, e relativa planimetria catastale e di rilievo
- C. Debiti condominiali
- D. Dichiarazione agenzia delle Entrate
- E. Dichiarazione anagrafe
- F. Atto di compravendita
- G. Pratiche edilizie
- H. Attestato di Prestazione Energetica
- I. Invio perizia alle parti

Data generazione:

26/04/2017

L'Esperto alla stima

Arch. Rossana Terzaghi

Rge n° 1854/2016: Tribunale Milano TRZ191CTU1217

Procedimento: DOBANK contro [REDACTED]

Giudice : Dott.ssa Gabriella Mennuni

Data: 30/03/2017

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi

