



## STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. ROSSANA TERZAGHI

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

Via Pier della Francesca 13-20154 Milano-Tel +39/02/34535071 Fax 02/89038808/91092811 Cell.+39/3407585815

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 S.P.A.

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. 2693/16

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 13.03.2019

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**



#### 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° 2693/16: Tribunale Milano\ TRZ135CTU618

Procedimento: Dobank SPA contro XXXXXXXXXX

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Data: 20/11/2018

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





**Beni in Milano - Località/Frazione Quinto Romano**  
via Quinto Romano n°17

**Lotto: 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.

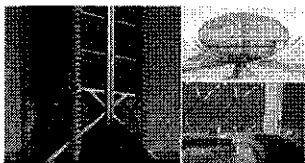
Nello specifico:

- |     |  |   |
|-----|--|---|
| a.  | la completezza/idoneità dei documenti in atti:   | <b>Si</b>   |
| b.  | la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della<br>espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari:   | <b>Si</b>   |
| c.  | i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza<br>delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di<br>pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti:   | <b>Si</b>   |
| d.  | le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di<br>provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli<br>trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad<br>eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: | <b>Si</b>   |
| e.  | la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione<br>legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari:  | <b>non esistono diritti<br/>di comproprietà</b>                                       |
| f.  | la continuità delle trascrizioni nel ventennio:  | <b>Si</b>   |
| f1. | se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della<br>presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione<br>espresa o tacita in favore del debitore:  | <b>è presente sia la trascrizione<br/>per accettazione che la divisione dei beni.</b> |

Rge n° 2693/16: Tribunale Milano\ TRZ135CTU618  
Procedimento: Dobank SPA contro [REDACTED]  
Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Data: 20/11/2018  
Oggetto: esecuzione immobiliare  
Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico A3 sito in Milano**

frazione: **Quinto Romano via Quinto Romano n°17**

**Quota e tipologia del diritto**

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

Appartamento piano primo:

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 415, particella 5, subalterno 17,

indirizzo Via Quinto Romano n.17, piano 1-S1,

Z.C. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5, rendita € 568,10

**Confini appartamento:**

stabile di Via Seguro n. 2, cortile comune, vano scala comune, appartamento sub. 16, la via Seguro

Non è stato possibile visionare la cantina, l'inquilino non ha le chiavi, non è stato possibile sapere chi ne ha l'uso.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

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

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

lotto composto da appartamento e cantina

**Caratteristiche zona:** Via Quinto Romano n.17 zona ovest di MILANO in prossimità dell'autostrada A50 e via Seguro.

Strada a doppio senso trafficata difficoltà di parcheggio.

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria. La strada ha destinazione prevalentemente residenziale.

**Caratteristiche zone limitrofe:** zona residenziali e terziaria

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco di Baggio, Parco delle Cave

**Attrazioni storiche:** no

**Principali collegamenti pubblici:** autobus.

Rge n°2693/16: Tribunale Milano\ TRZ135CTU618

Procedimento: Dobank SPA contro [redacted]

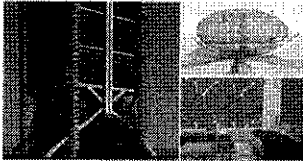
Giudice: Dott.ssa Simoretta Scirpo

Data: 20/11/2018

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





**Servizi offerti dalla zona:** autostrada, scuola pubblica, supermercati, municipio, forze dell'ordine, negozi e uffici.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico A3 sito in Milano, Via Quinto Romano n.17**

In sede di sopralluogo erano presenti l'inquilino e la figlia tredicenne.

Secondo l'Agenzia delle Entrate di MILANO, da interrogazioni in Anagrafe Tributaria, risultano registrati i seguenti contratti di locazione come dante causa a nome di [REDACTED]:

In data 01/05/2013 fino al 30/04/2017 è stato stipulato e registrato un contratto di affitto di € 600 mensili al signor [REDACTED] che ha continuato a vivere nell'appartamento anche dopo la scadenza del contratto.

Successivamente è stato stipulato tra le parti un altro contratto, ma a nome della compagna del signor [REDACTED], la signora [REDACTED] in data 16/05/2018 e registrato al n.2018/3/6195, con scadenza al **31/05/2022** per l'importo annuo di € 6.000,00 rinnovabile per altri quattro anni.

Non esistono altri contratti per quell'appartamento.

**Atto di compravendita 3 luglio 2007**

**TRASCRIZIONE del 24/07/2007** – Reg. Particolare 31709 – Reg. Generale 57176

Pubblico ufficiale DE GIOVANNI ORAZIO – Repertorio 238504/13348 del 03/07/2007

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:**

**TRASCRIZIONE del 26/10/1984** - Registro Particolare 32761 Registro Generale 43828

Pubblico ufficiale REZIA ANTONIO Repertorio 30918/8557 del 23/10/1984

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

**TRASCRIZIONE del 16/03/2004** - Registro Particolare 10713 Registro Generale 18863

Pubblico ufficiale CIVITA LUISA Repertorio 223418/6907 del 20/02/2004

Rge n° 2693/16: Tribunale Milano\ TRZ135CTU618

Procedimento: Dobank SPA contro [REDACTED]

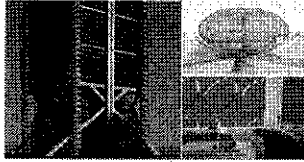
Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Data: 20/11/2018

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





**ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 24068 del 10/06/2004

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

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 24/07/2007** - Registro Particolare 14741 Registro Generale 57177

Pubblico ufficiale DE GIOVANNI ORAZIO Repertorio 238505/13349 del 03/07/2007

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

A favore di Banca di Roma Società per Azioni.

4.2.2 Pignoramenti:

**TRASCRIZIONE del 25/11/2016** - Registro Particolare 51999 Registro Generale 76881

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 54910 del 18/11/2016

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

a favore della **BANCA UNICREDIT S.P.A.** con sede in Roma - contro [REDACTED] Cod.

Fiscale: [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Ammontare medio delle spese condominiali annue attorno a € 1.7000,00

Debito spese ordinarie anno 2016/2017 € 1.748,79

Debito spese ordinarie anno 2017/2018 € 1.792,30

Spese insolute per anno in corso 2019 € 700,00

---

**Totale** € **4.241,09**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico A3 sito in Milano, Via Quinto Romano n.17**

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

Rge n°2693/16: Tribunale Milano\ TRZ135CTU618

Procedimento: Dobank SPA contro [REDACTED]

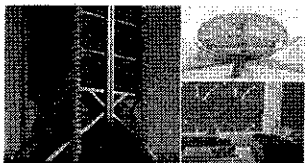
Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Data: 20/11/2018

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





Unità immobiliare non è accessibile, non è presente né un ascensore né un servoscala per il superamento delle rampe ai piani.

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

non vi sono vincoli o dotazioni condominiali.

**Attestazione Prestazione Energetica:**

**Indice di prestazione energetica:** non presente

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario: Precedenti proprietari:**

[REDACTED]

Fino al 12/11/1985

[REDACTED] (nuda proprietà) e [REDACTED] (diritto di usufrutto vitalizio)

Dal 12/11/1985 fino al 16/02/1990

[REDACTED] (1/3), [REDACTED] (1/3), [REDACTED] (1/3) - eredità

Dal 16/02/1990 al 20/02/2004

[REDACTED]

Dal 20/02/2004 al 03/07/2007

[REDACTED]

In forza atto di compravendita in data 03/07/2007

**TRASCRIZIONE del 24/07/2007** – Reg. Particolare 31709 – Reg. Generale 57176

Pubblico ufficiale DE GIOVANNI ORAZIO – Repertorio 238504/13348 del 03/07/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

Lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo non è conforme alla planimetria catastale.

La dimensione della cucina e del bagno è diversa a causa della modifica del tavolato di confine, e il ripostiglio risulta più grande.

Immobile antecedente il 01/09/1967.

La visura in Comune ha prodotto i seguenti atti:

- 22/07/1932 richiesta di licenza di costruzione

Rge n°2693/16: Tribunale Milano TRZ135CTU618

Procedimento: Dobank SPA contro [REDACTED]

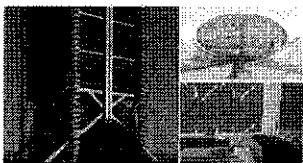
Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Data: 20/11/2018

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





- 24/09/1932 deliberazione della seduta podestarile per la concessione precaria di costruzione del fabbricato;
- 27/09/1932 concessione precaria di costruzione;
- 06/10/1932 descrizione dettagliata opere prot. 32096;
- 29/10/1932 parere favorevole della Divisione Sanità n. 49890;
- 29/11/1932 variante - planimetria;
- 1933 Atto di concessione precaria;
- 20/01/1933 Nulla osta n. 209029/40615 precario condizionato alle prescrizioni per un fabbricato ad uso abitazione con annesso capannone adibito a laboratorio;
- 24/04/1933 domanda di terza visita per abitabilità;
- 13/06/1933 Nulla osta per le opere n 76267/14805;
- 09/10/1935 Licenza 894 n.137782/25247/1935 Licenza di occupazione del piano terra e primo;
- 10/12/1949 richiesta per nulla osta costruzione di sopralzo, descrizione opere, elaborati e segnalazione catastale;
- 12/12/1949 Nulla osta per la costruzione;
- 25/01/1950 Licenza di costruzione;
- 30/06/1950 richiesta sopralluogo per sopralzo in costruzione;
- 25/07/1950 Licenza per opere edilizie: sopralzo di un piano;
- 27/05/1953 Licenza 667 n.163092/36118 Licenza di occupazione per il sopralzo del piano secondo e terzo;
- 20/08/1954 Licenza per opere edilizie: sopralzo di un piano;
- 20/08/1954 Licenza 599 n. 229746/50890 Licenza di occupazione per i nuovi locali del terzo piano;
- 19/05/1956 Licenza per opere edilizie: scarico acque meteoriche;
- 16/08/1957 licenza 741 n 38801/9800 Licenza di occupazione per i nuovi locali del piano primo;
- 25/11/1958 licenza 876 n. 163242/37915 Licenza di occupazione per i nuovi locali del piano terra;
- 31/12/1958 licenza 965 n. 5013/2827 Licenza di occupazione per i nuovi locali del piano primo (box);
- 25/03/1960 Licenza per opere edilizie: convenzione per vincolo di densità di edilizia;

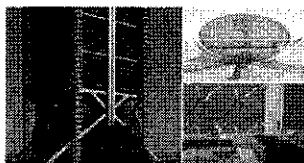
Successivamente sono state effettuate delle modifiche rispetto al progetto originale, è stata creata una cucina in prossimità del bagno. Poi dopo il 1984, il muro divisorio tra cucina e bagno è stato nuovamente modificato come rilevato in sede di sopralluogo.

Ai fini della regolarizzazione edilizia delle opere eseguite senza autorizzazione comunale si dovrà procedere in questo modo:

Rge n° 2693/16: Tribunale Milano\ TRZ135CTU618  
Procedimento: Dobank SPA contro [REDACTED]  
Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Data: 20/11/2018  
Oggetto: esecuzione immobiliare  
Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





- Cila in sanatoria per le opere interne (muro cucina e ripostiglio);
- Pratica catastale;

**Costi :**

1. sanzione di € 1.000,00;
2. tassa catastale di € 50,00;
3. Professionista per pratica edilizia DL e accatastamento € 1.000,00 circa

Costo totale € 2.050,00

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico A3**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di Attuazione - PRG
Immobile soggetto a convenzione:	no
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Descrizione: Abitazione di tipo economico A3 di cui al punto A**

L'unità immobiliare è ubicata a Baggio, in via Quinto Romano 17 ad ovest di Milano in prossimità del Parco di Baggio e della tangenziale ovest A50.

La zona è raggiungibile tramite autobus.

L'edificio si trova all'angolo tra via Quinto Romano e via Seguro, due strade a doppio senso abbastanza trafficate.

L'edificio d'epoca è formato da un piano terra commerciale, tre piani fuori terra e un piano interrato per le cantine.

La facciata è rivestita in lastre di pietra fino alla soletta del piano primo e fino al tetto sui due lati estremi di confine prospicienti via Quinto Romano e via Seguro.

La restante facciata ad angolo è tinteggiata e caratterizzata da finestre alte rettangolari con persiane scorrevoli interne e qualche balconcino in pietra. La facciata è fatiscente e in alcune parti, l'intonaco caduto rileva il sottostante muro in mattoni pieni.

Si accede all'immobile da un cancello pedonale in ferro che si apre sul cortile condominiale e conduce verso la facciata secondaria dove è ubicato l'ingresso.

Rge n°2693/16: Tribunale Milano\ TRZ135CTU618

Procedimento: Dobank SPA contro [REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

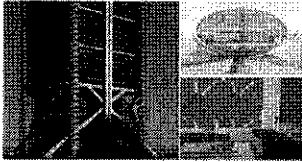
Data: 20/11/2018

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi







Qui una porta in ferro e vetro si apre su un corridoio in marmette dove è ubicato il corpo scale in pietra con parapetto in ferro e corrimano in legno. Il rivestimento delle pareti delle scale è in marmo fino a 1 m poi tinteggiato. E' vetusto sia la pavimentazione che i rivestimenti sono in pessimo stato.

Si accede all'unità immobiliare tramite una porta in legno con serratura blindata non funzionante. Verso l'interno la porta è spaccata sopra il corpo centrale della serratura blindata e sono state rimosse le spranghe verticali e orizzontali in acciaio che consentono la chiusura blindata.

La porta si apre su un lungo corridoio che disimpegna tutti i locali.

Sulla destra si trova il bagno di forma triangolare dotato di vasca, di seguito una lunga, stretta e piccolissima cucina e una camera matrimoniale dotata di balcone. In fondo al corridoio si trova il ripostiglio seguito lateralmente da una camera da letto e un soggiorno con balcone.

Le pavimentazioni sono d'epoca e risalgono all'anno di costruzione dell'edificio, nel corridoio, bagno e cucina sono uguali in marmette 20x20 cm, nelle camere da letto presentano colori e disegni diversi tramite composizione di piastrelle 20x20 cm.

Il rivestimento del bagno è in piastrelle rettangolari di ceramica mentre quello della cucina è in ceramica 20x20 cm.

Tutti gli altri locali sono tinteggiati di bianco.

Le finestre e porte finestre sono in legno con vetro semplice e persiane scorrevoli interne nel muro.

Le porte sono in legno e vetro per le camere e bagno, a soffietto per la cucina e ripostiglio.

Il riscaldamento centralizzato è stato chiuso, sono presenti termosifoni ma non collegati.

La famiglia usa stufette elettriche.

Gli impianti non sono a norma.

La casa è fatiscente e necessita di ristrutturazione totale.

## 1. Quota e tipologia del diritto

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

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare compresa la cantina è di 80,11 mq

L'edificio è antecedente il 1° settembre 1967

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di: H= 3.31m

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni Generali dell'immobile: L'appartamento è in pessimo stato.

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

### **Edificio:**

Manto di copertura

Rge n°2693/16: Tribunale Milano\ TRZ135CTU618

Procedimento: Dobank SPA contro [redacted]

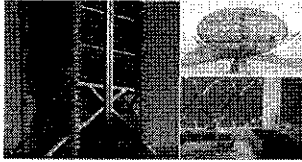
Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Data: 20/11/2018

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





materiale: tegole piane  
condizioni parti condominiale: buono stato

Strutture Verticali portante  
materiale: muratura  
condizioni: buono stato

Pareti Esterne  
rivestimento: tinteggiatura  
condizioni: pessime

Solaio  
materiale: misto  
condizioni: buono stato

Travi  
materiale: cemento armato  
condizioni: buono stato

**UNITA' IMMOBILIARE:**

Portone di ingresso:  
condizioni: porta in ferro e vetro  
da ristrutturare

Infissi Esterni  
materiale: finestre  
protezione: legno  
materiale: persiane  
condizioni: legno  
pessime

Infissi Interni  
materiale: porte  
condizioni: legno e vetro  
discrete

Pavimentazione Interna  
materiale: marmette  
condizioni: vetuste

Plafoni  
materiale: tinteggiati  
condizioni: pessime

Rivestimento  
ubicazione: bagno  
materiale: piastrelle di ceramica  
condizioni: pessime  
Impianto Elettrico non a norma

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. interna lorda	76,24 mq	1,00	76,24 mq
Terrazzi	superf. interna lorda	3,84 mq	0,50	1,92 mq
Cantina	superf. interna lorda	7,78 mq	0,25	1,95 mq
<b>Totale</b>				<b>80,11 mq</b>

Rge n°2693/16: Tribunale Milano\ TRZ135CTU618

Procedimento: Dobank SPA contro [REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Data: 20/11/2018

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





## 8. 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 primo semestre dell'anno 2018 (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 2018 - Semestre 1**

**agenzie immobiliari 2018,**

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

#### OSSERVATORIO IMMOBILIARE

per Abitazioni di tipo economico Normale	Min € 1350	Max € 1600
per Abitazioni di tipo economico Ottimo	Min € 1650	Max € 2050

#### AGENZIE IMMOBILIARI

per Abitazioni di tipo economico Normale,	Min € 1700	Max € 1900
per Abitazioni di tipo economico Ottimo	Min € 1900	Max € 3200

Coefficienti applicati nella stima:

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

Coeff. Stato (affaccio-ubicazione) 0.90 Coeff. Manutenzione 0.75 Coeff. Piano 0.94

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

**€ 1.300,00 per mq 80.11**

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Abitazione	mq	€ 1.300,00	1,00
	Cantina	mq	€ 1.300,00	1,00
	<b>Totale</b>	<b>Mq</b>	<b>€ 1.300,00</b>	<b>1,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

**Stima dell'unità immobiliare**

**€ 104.143,00**

**Abbattimento forfettario del valore del 5%**

per assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali

Rge n°2693/16: Tribunale Milano\ TRZ135CTU618

Procedimento: Dobank SPA contro [REDACTED]

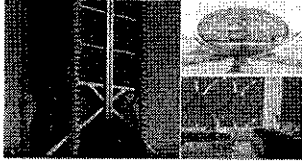
Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Data: 20/11/2018

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito; (come da disposizioni del G.E.):	€	5.207,15
<b>Spese condominiali insolute</b> nel biennio anteriore alla vendita 2016-2018 e una rata 2019:	€	<b>4.241,09</b>
Spese tecniche di <b>regolarizzazione urbanistica</b> e/o catastale e sanzione <b>a carico integralmente dell'acquirente:</b>	€	2.050,00
<b>8.5 Prezzo iniziale base d'asta del lotto:</b>	€	<b>104.143,00</b>
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (esclusa detrazione spese legali e delegato alla vendita):		
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" :</b>	€	<b>92.644,76</b>

Milano 24/01/2019

L'Esperto alla stima  
Arch. Rossana Terzaghi

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. Pratiche edilizie
- G. Invio perizia alle parti

Rge n° 2693/16: Tribunale Milano\ TRZ135CTU618

Procedimento: Dobank SPA contro [REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Data: 20/11/2018

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi

