

**Tribunale di Milano****PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80****ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 1889/2016**Giudice dell'esecuzione: **DOTT. ssa SILVIA VAGHI**

Promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.** (Avv.to \_\_\_\_\_ )  
 Surrogante/Sostituto: **AZZURRO HOLDINGS S.R.L.** (Avv.to \_\_\_\_\_ )

Debitori:

e \_\_\_\_\_

Creditori intervenuti: -

Custode giudiziario dei beni pignorati in sostituzione del debitore: Avv.to **FERRAZZI ELENA** studio  
 in Corso Sempione, 67 - 20149 - Milano

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **21/11/2018 ore 11.20**

## RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE RIEPILOGO

LOTTO 001 composto da:

- **APPARTAMENTO - VIA LEOPARDI N. 5** (catastalmente ancora via Dante Alighieri n.19)
- Unità immobiliare ubicata nel comune **BASIANO (MI)**
- Immobile identificato catastralmente al: Foglio **4**, Mappale **193**, Sub **16**, Piano **4**, Categoria **(A/3)** Classe **4** Consistenza **5 vani**.

**VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE SUL MERCATO- LOTTO 001: € 75.500,00**

<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)</b>	<b>€ 68.000,00</b>
---	--------------------

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001</b>	<b>€ 58.000,00</b>
-------------------------------------	--------------------

Valore di vendita del lotto nello stato di "occupato"

**STATO IMMOBILE LOTTO 001: LIBERO**

Esperto alla stima: **Arch. Domenico Benussi** Codice fiscale: **8NSDNC67C12L8400** Iscritto all'Albo  
 del Tribunale al n. **13031** Partita IVA: 12161480152 Studio in: via M. U. Traiano 70, 20149 Milano  
 Telefono 02.33.00.72.35 Cellulare: 347.71.80.354 Fax 02.93.66.79.76  
 Email: [d.benussi@inwind.it](mailto:d.benussi@inwind.it)  
 Pec: [benussi.9707@oamilano.it](mailto:benussi.9707@oamilano.it)



## INDICE

### 1. VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA/IDONEITA' DEI DOCUMENTI AGLI ATTI

### 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

#### 2.1 Conformità catastale

### 3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE

### 4. STATO DI POSSESSO

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

##### 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

##### 5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

##### 5.1.3 Atti di asservimento urbanistico

##### 5.1.4 Altre limitazioni d'uso

#### 5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

##### 5.2.1 Iscrizioni

##### 5.2.2 Pignoramenti

##### 5.2.3 Altre trascrizioni

##### 5.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 8. PRATICHE EDILIZIE

#### 8.1 Conformità edilizia

#### 8.2 Conformità urbanistica

### 9. DESCRIZIONE DEL LOTTO

#### 9.1 Descrizione del complesso condominiale

#### 9.2 Descrizione dell'unità immobiliare

### 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

#### 10.1 Criterio di stima

#### 10.2 Fonti di informazione

#### 10.3 Valutazione

#### 10.4 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

#### 10.5 Valutazione del lotto

#### 10.6 Giudizio di comoda divisibilità

#### 10.7 Adeguamenti e correzioni della stima

#### 10.8 Prezzo base d'asta

### 11 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI



**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE LOTTO 001**

Bene oggetto di stima sito in  
**VIA LEOPARDI N. 5  
BASIANO (MI)**

**1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA/IDONEITA' DEI DOCUMENTI AGLI ATTI**

Esaminata la documentazione agli atti la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa:

**Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa:

**Si**

**2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**LOTTO 001: APPARTAMENTO** sito in via **LEOPARDI 5 – BASIANO (MI)**

immobile facente parte di un complesso condominiale.

**Il pignoramento grava sull'intera quota di proprietà del bene pari a 1/1**

**Immobile identificato al catasto Fabbricati: Foglio 4, Mappale 193, Sub 16, Piano 4, categoria (A/3), classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 216,91**

**Intestatari attali a catasto:**

**C.F.** [redacted] nato nella Repubblica Democratica del Congo il [redacted] (per la quota di **3/4 del bene** in regime di separazione dei beni)

e **C.F.** [redacted] nata nella Repubblica Democratica del Congo il [redacted] (per la quota di **1/4 del bene** in regime di separazione dei beni)

**Situazione dell'immobile a catasto dati derivanti da:**

Variazione del **09/11/2015** – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Variazione del **19/05/1997** – SCRITTURA PRIVATA

Variazione del **01/01/1992** – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Impianto meccanografico del **30/06/1987**

**Coerenze:**

- **L'immobile** risulta confinante, da nord in senso orario, con: Prospetto su cortile comune - parti comuni vano scale e proprietà di terzi, cortile comune ed ancora cortile comune.

Il prescritto sopralluogo interno all'unità immobiliare oggetto di pignoramento per la prendere visione dello stato dell'immobile e rilevare la sua consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **04/06/2018** in presenza dell' [redacted] che ha riferito di abitare nell'immobile con i [redacted] nata a [redacted]

[redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] tutti residenti a Basiano via G. Leopardi 5, e del custode giudiziario **avv. FERRAZZI ELENA** con collaboratore.



La sig.ra \_\_\_\_\_ : ha inoltre riferito che il marito \_\_\_\_\_ non abita più presso l'immobile in quanto sono separati

Nel corso del sopralluogo sono stati inoltre eseguiti il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

**Il bene oggetto di pignoramento è stato correttamente individuato.**

### **2.1 Conformità catastale:**

Si dichiara la **conformità catastale** di quanto ispezionato. In base alla piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, nel corso del sopralluogo **non sono** stati rilevati dei cambiamenti nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso.

*Nota: va comunicato a catasto la rettifica dell'indirizzo dell'immobile da via Dante Alighieri n. 19 a via Leopardi n. 5.*

Vedere anche punto 8.1 Conformità edilizia della presente relazione.



### 3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE

**Descrizione dell'unità immobiliare:** appartamento composto da tre locali più servizi posto al piano quarto ed ultimo di un complesso condominiale.

**Stato dell'immobile:** immobile in mediocre stato di manutenzione, buono lo stato del fabbricato ed il contesto in cui è inserito.

Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -.

**Caratteristiche della zona:** residenziale a traffico prettamente locale

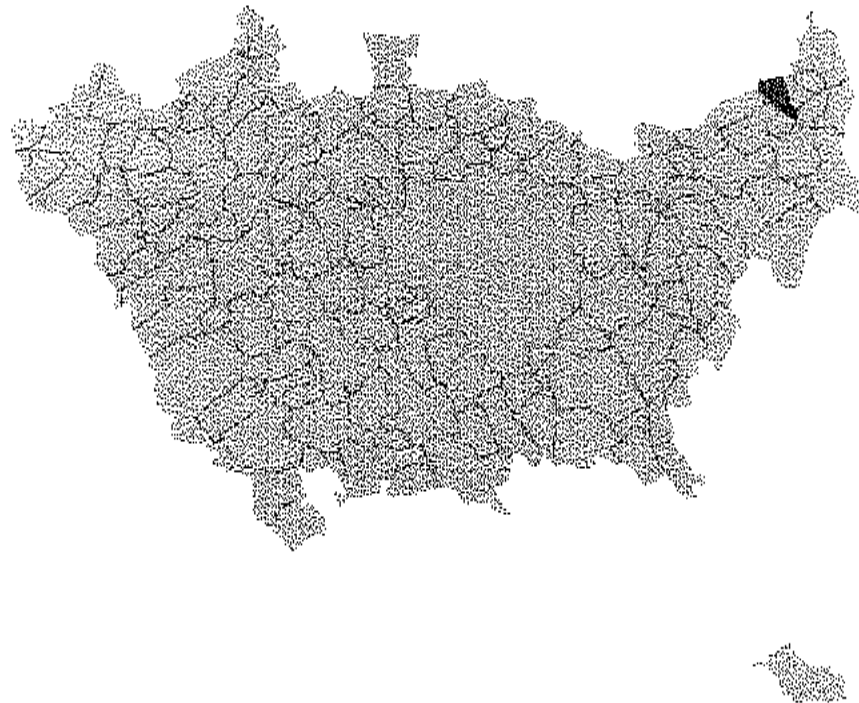
**Basiano** è un comune di 3.669 abitanti con una superficie di 4,59 km<sup>2</sup> della città metropolitana di Milano, in Lombardia e si trova, all'incirca, a metà strada tra le città di Milano, Bergamo e Monza.

Dal punto di vista geografico, è situato a 27 km a est di Milano, quasi al confine con la provincia di Bergamo.

**Frazioni:** Cascina Castellazzo

**Comuni confinanti:** Cambiagio, Cavenago di Brianza (MB), Masate, Ornago (MB), Pozzo d'Adda, Roncello (MB), Trezzano Rosa

#### Basiano



Posizione del comune di Basiano rispetto alla città metropolitana di Milano. Distanza circa 30 km tramite A4/E64



#### 4. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo **30/01/2018** l'immobile è risultato essere **ABITATO dall' esecutata e figli.**

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che non sussistono contratti di locazione** aventi ad oggetto l'unità in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutato, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.

L'unità immobiliare in esame è pertanto da considerarsi: **LIBERA**

*Nella presente relazione, come richiesto dal quesito, verranno comunque indicati i valori del bene sia libero sia occupato.*

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Nota: La debitrice **F. [redacted]** ha riferito che è separata dal marito **[redacted]** con provvedimento del 01.06.2017. Il Tribunale di Milano ha assegnato alla sig.ra **[redacted]** la casa coniugale. Atto non trascritto come da ispezione ipotecaria al 18/05/2018 allegata alla presente relazione da ispezione ipotecaria attuale ed in tutti i casi posteriore alla data del pignoramento del 03/08/2016.

*5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.***

*5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.***

##### 5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

###### 5.2.1 Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE del 25/07/2012** - Registro Particolare 13366 Registro Generale 76599 Pubblico ufficiale MIRAGLIA ERMOGENE Repertorio 5498/4174 del 17/07/2012

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

- **ISCRIZIONE del 22/05/1997** - Registro Particolare 8639 Registro Generale 36261 Pubblico ufficiale MATTARELLA GIOVANNI BATTISTA Repertorio 29004 del 19/05/1997.

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

**CANCELLAZIONE TOTALE** eseguita in data 19/06/2012

###### 5.2.2 Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE del 03/08/2016** - Registro Particolare 59642 Registro Generale 93333. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 36242 del 23/07/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



**5.2.3 Altre trascrizioni:**

- **TRASCRIZIONE del 25/07/2012** - Registro Particolare 51779 Registro Generale 76594.  
Pubblico ufficiale MIRAGLIA ERMOGENE Repertorio 5497/4173 del 17/07/2012  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
- **TRASCRIZIONE del 25/07/2012** - Registro Particolare 51778 Registro Generale 76593.  
Pubblico ufficiale MIRAGLIA ERMOGENE Repertorio 5497/4173 del 17/07/2012  
ATTO TRA VIVI - RINUNZIA.
- **TRASCRIZIONE del 25/07/2012** - Registro Particolare 51777 Registro Generale 76592.  
Pubblico ufficiale MIRAGLIA ERMOGENE Repertorio 5497/4173 del 17/07/2012  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.
- **TRASCRIZIONE del 23/07/2012** - Registro Particolare 50751 Registro Generale 76065.  
Pubblico ufficiale LAFFRANCHI GIAN LUIGI Repertorio 53441/4173 del 26/03/2012  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.
- **TRASCRIZIONE del 12/04/2012** - Registro Particolare 25498 Registro Generale 37601.  
Pubblico ufficiale LAFFRANCHI GIAN LUIGI Repertorio 53441/14984 del 26/03/2012  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
- **TRASCRIZIONE del 25/02/2010** - Registro Particolare 15185 Registro Generale 24574.  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 72/9990 del 20/01/2010  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE.
- **TRASCRIZIONE del 22/05/1997** - Registro Particolare 26710 Registro Generale 36260.  
Pubblico ufficiale MATTARELLA GIOVANNI BATTISTA Repertorio 29003 del 19/05/1997.  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

**5.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

**Nessuna**, da ispezione ipotecaria attuale in data **18/05/2018** sul bene non sono emerse nuove formalità post pignoramento.

Si allega alla presente elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**ATTUALI PROPRIETARI:**

C.F. nato a (Repubblica Democratica  
 Congolese) il per la quota di 3/4  
 e

C.F. nato a (Repubblica Democratica Congolese) il  
 per la quota di 1/4, fra loro coniugati in regime di separazione dei beni, in forza  
 di Atto di compravendita a rogito del notaio Ermogene Miraglia in data 17/07/2012, repertorio n.  
 5497/4173.

TRASCRIZIONE A MILANO 2 in data 25/07/2012 - Registro Generale n. 76594 Registro Particolare n.  
 51779.

Si allega il presente atto di compravendita e la relativa nota di trascrizione

**PRECEDENTI PROPRIETARI:**

A C.F. nata a per la  
 quota di 8/12

E C.F. nato a per la quota  
 di 2/12

A C.F. nata a per la quota di  
 2/12

**Proprietari nel ventennio come da relazione notarile allegata-**

Al ventennio l'immobile oggetto della presente procedura così come  
 indicato in premessa era intestato a il nato il  
 in in nata in  
 per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà a loro pervenuto da  
 in virtù di compravendita per atto a rogito Notar  
 D'Alonzo Silvia del 08.03.1991 trascritto a Milano 2 il 29.03.1991 al n.  
 22558 del registro particolare;





In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Mattarella Giovanni Battista del 19.05.1997 trascritto a Milano 2 il 22.05.1997 al n. 26710 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCFU Fgl. 4 pc. 193/16 dalla ditta [redacted] a [redacted] passa alla ditta [redacted] o nato il [redacted] a Lizzanello e [redacted] te nata il [redacted] 2 in Svizzera per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di separazione dei beni;

Per effetto della morte di [redacted] avvenuta il [redacted] viene presentata presso l'Ufficio del Registro di Gorgonzola il 20.01.2010 denuncia di successione n. 72 vol. 9990 e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Milano 2 il 25.02.2010 al n. 15185 del registro particolare e per effetto di tale successione la quota pari ad 1/2 di proprietà del de cuius relativamente all'immobile oggetto della procedura distinto nel NCFU al Fgl. 4 pc. 193/16 passa a [redacted] nata il [redacted] in Svizzera, [redacted] nato il [redacted] a Lecce e [redacted] e nato il [redacted] in Svizzera per la quota di 1/6 cadauno della piena proprietà;

In virtù di atto a rogito Notar Laffranchi Gian Luigi del 26.03.2012 si procede alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Milano 2 il 23.07.2012 al n. 50751 del registro particolare dell'accettazione tacita eredità di [redacted] la cui morte è avvenuta il 08.10.2009 in favore di [redacted] o nato il [redacted] a Lecce per la quota di 1/6 della piena proprietà;

In virtù di atto a rogito Notar Miraglia Ermogene del 17.07.2012 si procede alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Milano 2 il 25.07.2012 al n. 51777 del registro particolare dell'accettazione tacita eredità di [redacted] o la cui morte è avvenuta il 08.10.2009 in favore di [redacted] nata il [redacted] 2 in Svizzera e [redacted] nato il [redacted] in Svizzera per la quota di 1/6 cadauno della piena proprietà;

In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Laffranchi Gian Luigi del 26.03.2012 trascritto a Milano 2 il 12.04.2012 al n. 25498 del registro particolare la quota pari ad 1/6 dell'immobile oggetto della procedura distinto nel NCFU Fgl. 4 pc. 193/16 dalla ditta [redacted] passa alla ditta [redacted] e nato [redacted] in Svizzera in regime di comunione legale dei beni, gravato da diritto di abitazione a favore di [redacted] nata [redacted] in Svizzera;

In virtù di atto a rogito Notar Miraglia Ermogene del 17.07.2012 trascritto a Milano 2 il 25.07.2012 al n. 51778 del registro particolare la Sig.ra [redacted] nata [redacted] 2 in Svizzera rinuncia al diritto di abitazione relativamente all'immobile oggetto della presente procedura;

In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Miraglia Ermogene del 17.07.2012 trascritto a Milano 2 il 25.07.2012 al n. 51779 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCFU Fgl. 4 pc. 193/16 dalla ditta [redacted] e [redacted] nata il [redacted] a Gorgonzola (in regime di comunione legale dei beni), e [redacted] e passa alla ditta [redacted] nata in Congo Repubblica Democratica il [redacted] (c.f. [redacted]) per la quota di 1/4 della piena proprietà in regime di separazione dei beni e [redacted] nato in Congo Repubblica Democratica il [redacted] (c.f. [redacted]) per la quota di 3/4 della piena proprietà in regime di separazione dei beni;

**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese di gestione condominiale: **SI** l'immobile fa parte di un complesso condominiale.

Spese medie annue circa: **€ 1.400,00**

Spese scadute: **SI**

**Totale spese insolute negli ultimi due anni della data della relazione di stima: € 3.469,42** come da report amministratore. Art. 63 disp. att. cc, ai sensi del quale "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

Millesimi di proprietà: **102,50/1.000**

**Spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate: Nessuna.**

*Nota: nell'esercizio 2016\_2017 è stato bonificata la copertura dello stabile precedentemente in pannelli in Eternit*

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO**

**Certificazioni impianti:** nel corso del sopralluogo non sono state recuperate certificazioni relative all'installazione di impianti interni all'alloggio.

**Attestazione Prestazione Energetica: SI** – da verifica nella banca dati Cened risulta per l'immobile (appartamento) in oggetto redatto l' Attestazione Prestazione Energetica. Identificativo **APE N. 150140000312** registrato il **10/01/2012 con validità fino al 10/01/2022**. APE allegato alla presente relazione.

*Nota: L'attestato di prestazione energetica ha una validità massima di 10 anni ma va rinnovato se l'immobile viene ristrutturato con interventi che modificano le prestazioni energetiche ed in generale quando sull'unità immobiliare vengono realizzati/modificati gli impianti e nel caso di ampliamenti, modifica dell'involucro edilizio o variazioni della volumetria.*

**Studio amministrazione immobili:**

**1 BASIANO (MI)**



## 8. PRATICHE EDILIZIE

### 8.1 Conformità edilizia:

Si premette che l'immobile risulta essere stato edificato precedentemente al "1° settembre 1967" come da dichiarazione della proprietà riportata nel rogito che attesta che le opere relative alla costruzione del Fabbricato del quale l'unità immobiliare in oggetto fa parte, sono state iniziate anteriormente al "1° settembre 1967" e da quanto rilevato dal perito nel corso dell'accesso gli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico comunale.

E' stata inoltrata regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Basiano in data **12/05/2018** (richiesta allegata alla presente).

L'accesso agli atti amministrativi è avvenuto in data **14/06/2018**, e si è recuperata la documentazione di seguito riportata.

I titoli abilitativi con cui può essere autorizzato un edificio sono variati negli anni:

- Licenza Edilizia: dal 1942 con la Legge 1150
- Concessione Edilizia Onerosa: dal 1977 con la Legge 10
- Permesso di Costruire e/o D.I.A.: dal 2003 con il TUE DPR 380/01

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione è stata edificata in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

– **Titoli abilitativi:** Pratica edilizia n.13/1967.

Domanda di costruzione di casa di civile abitazione presentata in data 15/06/1967 di n. 8 abitazioni con accessori di cinque piani fuori terra senza scantinato .

Licenza edilizia per nuova costruzione – visto il parere dell'ufficio tecnico in data 20/06/1967- rilasciata in data 5/08/1967

Domanda di abitabilità presentata in data 26/07/1968

Rilascio di autorizzazione di abitabilità il 30/08/1968 per la nuova costruzione sita in Basiano via Dante Alighieri n.19 composta da n.40 vani utili e n.10 accessori e n.8 box.

Nel fascicolo amministrativo che riunisce le varie pratiche edilizie relative alla realizzazione dell'edifici è presente la planimetria dell'immobile oggetto di esecuzione (piano tipo).

Da controllo sulla planimetria allegata alla pratica edilizia abilitativa originarie **non** si sono riscontrate discrepanze tra quanto concesso e quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

Si dichiara la **conformità edilizia** dell'immobile oggetto di esecuzione

Si **allega** alla presente domanda di accesso agli atti amministrativi e copia delle pratiche edilizie recuperate



**8.2 Conformità urbanistica:**

Si dichiara la conformità urbanistica per un'unità immobiliare ubicata in edificio regolarmente autorizzato.

L'edificio è stato realizzato come da progetto presentato al settore edilizia privata del comune Basiano

Vedere punto - **8.1 Conformità edilizia** - della presente relazione.

**Vendita di unità immobiliare inserita in edificio regolarmente autorizzato.**

Si riportano di seguito le prescrizioni del P.G.T. vigente.

**COMUNE DI BASIANO (MI)  
IMMOBILE SITO IN LEOPARDI n. 5**

Strumento urbanistico vigente: **P.G.T.**  
Adottato con atto di Consiglio Comunale anno 2008  
Zona urbanistica **Ambito – CITTA' CONSOLIDATA**  
Norme tecniche di attuazione N.T.A.: **ART. 23**

Immobile soggetto a convenzione: **NO**  
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**  
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**  
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**  
Note sulla conformità urbanistica: **Nessuna**

Si riporta di seguito estratto dalle NTA del Piano delle Regole, relativo all'ambito suddetto (art.23).

**ART. 23 – CITTA' CONSOLIDATA - Insediamenti pluripiano con edifici in linea a media/alta densità**

*Art. 23. (Città consolidata - Insediamenti pluripiano con edifici in linea a media/alta densità)  
a. Definizione e principi*

1. E' la zona consolidata occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente in parte al tessuto edilizio della città compatta e a tessuti edificati anche in periodi recenti, comprende aree urbanizzate prevalentemente edificate, con possibilità di completamento. E' costituita da isolati misti delimitati dalle sedi stradali, nonché dalla presenza di fabbricati centrali rispetto al lotto (ville e palazzine).

2. Le finalità del presente Piano per questo ambito sono le seguenti:

- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive con la sostituzione delle eventuali presenze produttive e artigianali inglobate nel tessuto residenziale e/o funzionalmente obsolete;
- la ricomposizione delle frammentarietà e della disomogeneità del tessuto edilizio esistente;
- il miglioramento della qualità del tessuto urbano mediante la razionalizzazione dell'edificato, favorendo la ridefinizione degli isolati mediante edificazione a cortina o con edifici posizionati all'interno del lotto (arretramento dal filo della recinzione);
- il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, dei servizi e delle infrastrutture di interesse pubblico, quale obiettivo per un innalzamento della qualità e della vivibilità dei quartieri;
- il mantenimento della quantità e qualità complessiva di spazi di verde privato.



**b. Modalità di intervento**

1. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, ad eccezione dei casi di interventi di demolizione e ricostruzione, anche con cambio di destinazione d'uso e di interventi

su lotti liberi contigui di superficie fondiaria superiore a 2.000 mq, per i quali è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, rivolto alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per i servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

2. Nei casi di attuazione tramite pianificazione esecutiva o nei casi di incremento della dotazione di servizi, ai sensi della norma del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo, come definito dagli artt. 5 e 6 del Piano dei Servizi.

**c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi**

-  $I_f = 0,60$  mq/mq. Nel caso in cui  $I_f$  è superiore, ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici;

-  $I_{fi} = 0,06$  mq/mq, nel caso di interventi di cui al comma b1. del presente articolo, nel caso di interventi di trasformazione urbanistica con cambio di destinazione da attività artigianale a destinazioni compatibili con il tessuto urbano consolidato e nel caso di interventi riguardanti edifici a destinazione residenziale mono e bifamiliari;

-  $R_c = 40$  per cento;

-  $R_p = 40$  per cento;

-  $H = H_e$ . Nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini e comunque non oltre 4 piani abitabili, di cui il 4 piano abitabile mansardato;

-  $P = P_e$ . Nel caso di demolizione e ricostruzione, il numero di piani non deve essere superiore a quello degli edifici contermini;

-  $D_e =$  Art. 7;

-  $D_c =$  Art. 7;

-  $D_s =$  Art. 7;

- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

**d. Destinazioni d'uso**

1. La destinazione d'uso principale è la residenza GF1.

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- le attività terziarie descritte al gruppo GF4.3;

- le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.1, GF5.2, GF5.7 e GF5.9;

- le attività non appartenenti al terziario descritte al gruppo GF6.1;

- i servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale descritte al gruppo GF7;

semprechè l'inserimento di nuove destinazioni non risulti incoerente con i caratteri tipologici del fabbricato da trasformare o con le dimensioni dell'ambito di intervento.

3. Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni:

- le attività agricole descritte al gruppo GF2;

- le attività produttive descritte al gruppo GF3,

- le attività terziarie descritte ai gruppi GF4.1 e GF4.2;

- le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.3, GF5.4, GF5.5, GF5.6 e GF5.8;

- le attività non appartenenti al terziario descritte ai gruppi GF6.2, GF6.3 e GF6.4.

**e. Prescrizioni particolari**

1. Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. E' ammessa la sostituzione o lo spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.

2. Per le aree di parcheggio in superficie, esistenti o di progetto, è esclusa la pavimentazione in asfalto, mentre è consentita per percorsi pedonali o carrabili.

3. Sono consentiti parcheggi interrati qualora interessino in prevalenza le aree verdi, ed i corselli di accesso siano in prevalenza contenuti in superfici coperte.



4. La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni sopra o sottosuolo, sarà sistemata a verde o pavimentata; le pavimentazioni non potranno occupare più del 20 per cento della superficie libera da edificazioni sopra e sotto suolo. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero di alto fusto ogni 50 mq di superficie libera.
5. In presenza di pubblici esercizi di prossimità e di attività paracommerciali, la superficie lorda di pavimento è integrabile con strutture leggere, esterne al corpo principale, per giardini d'inverno e simili, spazi pedonali e di sosta, arredati e coperti, finalizzate all'ampliamento degli spazi destinati all'attività principale. In tali casi, ed anche in presenza di situazioni di saturazione della capacità edificatoria, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della superficie lorda di pavimento della specifica attività insediata, ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto.
6. Sugli edifici esistenti destinati ad attività diverse da quelle complementari potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure finalizzati alla riduzione/eliminazione delle eventuali fonti di inquinamento, di disturbo e/o di nocività, all'adeguamento tecnologico, funzionale e sanitario degli impianti.
7. Le recinzioni dovranno avere un'altezza massima di 2 mt verso strada e verso i confini di proprietà fino a 5 mt dal ciglio stradale e dovranno essere chiuse per un massimo di 50 cm; le recinzioni verso i restanti confini di proprietà dovranno avere un'altezza massima di 2 mt.

**Si allegano alla presente estratti della zona dal Piano delle regole del vigente P.G.T. e delle N.TA.**





## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 10.1 Criterio di stima

#### Analogico comparativo

Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata, è quello diretto o “a valore di mercato”, che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

### 10.2 Fonti di informazione

Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**

Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Milano e provincia - **TEMA 2° semestre 2018**

### 10.3 Valutazione

*Nota: si valuta l'immobile con finiture e materiali ormai datati - di oltre 50 anni - e dei suoi impianti tecnologici ed impiantistici ormai obsoleti come da ristrutturare in tutte le sue parti (rinnovo materiali e nuova impiantistica) come da ristrutturare*

**1) Agenzie immobiliari della zona**, il sottoscritto ha rilevato che i prezzi di offerta di vendita, per beni consimili per ubicazione, consistenza e stato (da ristrutturare), è risultato essere pari ad **€ 966/ m<sup>2</sup>**

**2) T.E.M.A. Rilevazione dei prezzi degli - immobili sulla piazza di Milano e Provincia Comune di Basiano** fascia periferica appartamenti vecchi (oltre 40 anni) o da ristrutturare: **€ 1.150/m<sup>2</sup> – 1.350/m<sup>2</sup>**.

*Nota: non si utilizza nella presente stima la banca dati quotazioni immobiliari O.M.I Banca dati Agenzia del Territorio. Non riportando la stessa valutazioni di immobili nello stato "da ristrutturare".*

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, e tenendo conto di uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta sul mercato ed il prezzo finale pari al 10%, tenuto conto anche della quotazione T.E.M.A. (valori ricavati da vendite effettive sul mercato), si può individuare nella zona il valore di seguito espresso come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

**Valore di mercato degli immobili nella zona considerata: € 1.060,00/m<sup>2</sup>**

I suddetto valore può essere incrementato o diminuito fino al 30% in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

**Nota bene: Le criticità riscontrate sono la mancanza di un locale cantina e la vetustà del complesso immobiliare in cui l'immobile è inserito con più di 50 anni di vita oltre alla mancanza dell'ascensore per un appartamento posto al quarto piano. Considerando questi fattori negativi si è pensato di applicare alcun correttivo decrementativo del valore dell'immobile rispetto al valore medio di zona pari al 15%.**

**Si applica perciò al valore di mercato di zona un correttivo di decremento pari al 15%.**

**Valore finale applicato nella presente stima per l'immobile: € 900,00/m<sup>2</sup>**



#### 10.4 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare viene calcolata al lordo dei tavolati interni, dei muri perimetrali (fino allo spessore max di 50 cm) e della metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti comuni (fino allo spessore max di 25 cm).

Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.

Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

#### Dati metrici del bene:

superficie complessiva dell'unità immobiliare: 83,80 mq

superficie balcone: 3,30 mq

superficie cantina: -

altezza interna appartamento: 270 cm

altezza interna cantina: -





**10.6 Giudizio di comoda divisibilità:**

Non richiesto – vendita intera quota

**10.7 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'assenza di garanzia per vincoli occulti come da disposizione del G.E.: € **3.775,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € -
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica: € -
- Rimborso forfettario spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della relazione di stima: € **3.469,42**
- Riduzione 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 (vendita intera quota del bene): € -

**Totale adeguamenti e correzioni alla stima € 7.244,42**

**VALORE IMMOBILE** al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova:

<b>VALORE LOTTO 001 (a seguito adeguamenti e correzioni)</b>	<b>€ 68.255,58</b>
--	--------------------



**10.8 Prezzo base d'asta:**

<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001 (arrotondato)</b>	<b>€ 68.000,00</b>
---	--------------------

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001</b>	<b>€ 58.000,00</b>
-------------------------------------	--------------------

Valore di vendita del lotto nello stato di "occupato"

**Milano, 06/09/2018**

**L'Esperto alla stima  
arch. Domenico Benussi**

The image shows a circular professional stamp of Domenico Benussi. The text within the stamp includes "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO" and "Domenico Benussi". Below the stamp is a handwritten signature in black ink.



## 11 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

### Lotto 001

1. Allegato fotografico - fotografie esterne ed interne -
2. Visura storica attuale
3. Planimetria catastale attuale – estratto mappa
4. Verifica esistenza certificazione energetica immobile ed eventuale pratica
5. Avviso di sopralluogo del perito incaricato
6. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate. Risposte Agenzia delle Entrate ed eventuale contratto
7. Copia atto di provenienza/Nota trascrizione atto di provenienza/Certificato notarile
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale
10. Spese condominiali – report amministratore -
11. Richiesta visura copia atti Comune - Copia Concessione/Licenza Edilizia/Pratiche amministrative/Agibilità
12. Estratto P.G.T. /Legenda P.G.T./ Norme di attuazione P.G.T.
13. T.E.M.A. Servizi immobiliari Camera Commercio Milano e Provincia/Offerte agenzie immobiliari di zona
14. Dichiarazione del CTU invio copia relazione alle parti



**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RILIEVO FOTOGRAFICO CON PLANIMETRIA CATASTALE**  
**IMMOBILE**  
**ALLEGATO ALLA RELAZIONE PERITALE**

**LOTTO 001** composto da:

- **APPARTAMENTO - VIA LEOPARDI N. 5** (catastralmente ancora via Dante Alighieri n.19)
- Unità immobiliare ubicata nel comune **BASIANO (MI)**
- Immobile identificato catastralmente al: Foglio **4**, Mappale **193**, Sub **16**, Piano **4**, Categoria **(A/3)** Classe **4** Consistenza **5 vani**.

Bene oggetto di stima sito in  
**VIA LEOPARDI N. 5**  
**BASIANO (MI)**

---

Esperto alla stima: **Arch. Domenico Benussi** Codice fiscale: **BNSDNC67C12L8400** Iscritto all'Albo del Tribunale al n. **13031** Partita IVA: 12161480152 Studio in: via M. U. Traiano, 70, Milano Telefono 02.33.00.72.35 Cellulare: 347.71.80.354 Fax 02.93.66.79.76  
Email: [d.benussi@inwind.it](mailto:d.benussi@inwind.it)  
Pec: [benussi.9707@oamilano.it](mailto:benussi.9707@oamilano.it)



**LOTTO 001 AEROFOTOGRAMMETRICO**





**ESTERNO FABBRICATO - PARTI COMUNI**





























**INTERNO APPARTAMENTO – LOTTO 001**



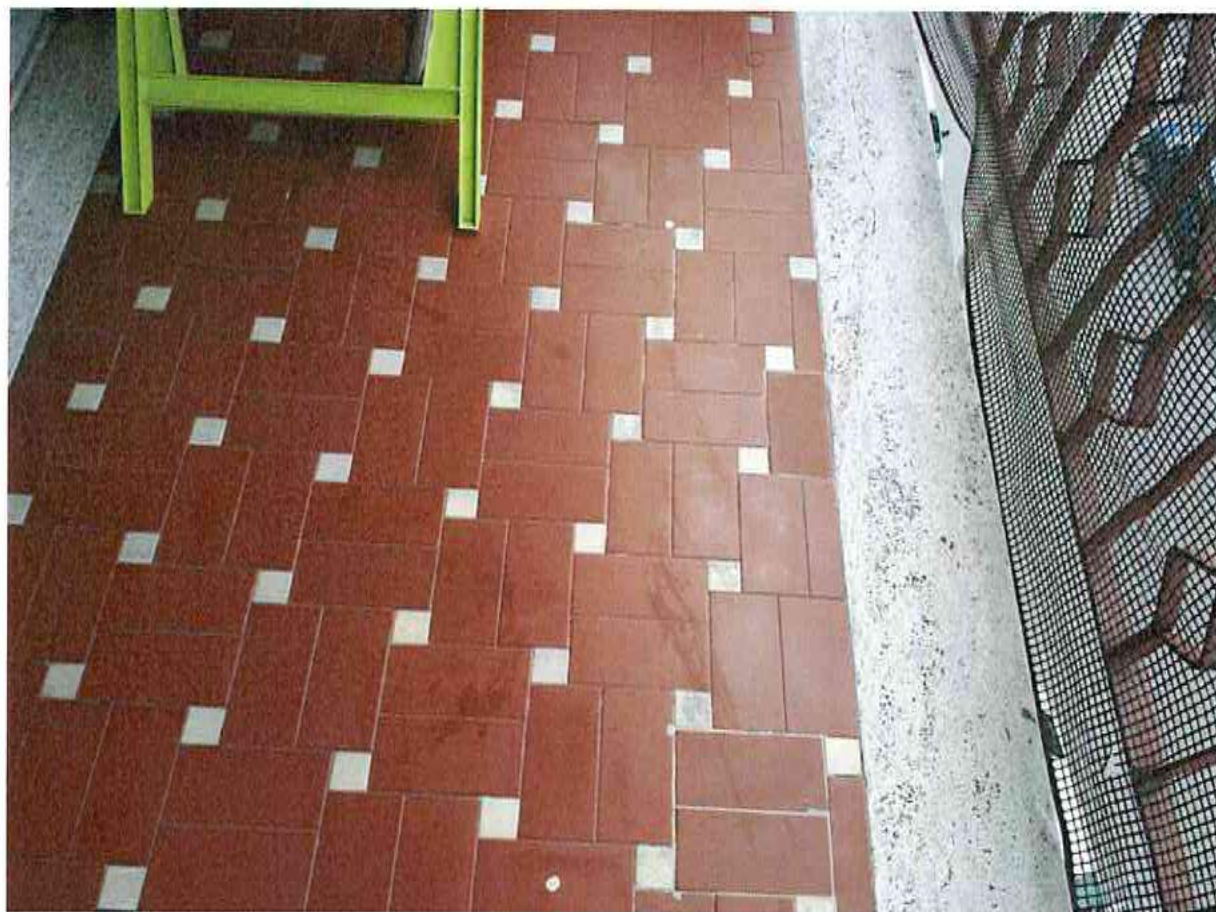




























045





















# Planimetria catastale immobile (appartamento) LOTTO 001

INTELLIGIBILITÀ  
P. 10.1.1.1.1.1.1

Prov. B (Viale Cesare Balbo 10/11)

## NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN APPLICAZIONE DI ART. 238 E 239

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di BASiglio Via DANTE 19

Dati PERINATI ALFONSO & PASQUALE LUIGI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esate di MILANO

SCHEDA T n° 50080

QUESTO PIANO

STANZA



Cantina sottostante

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

SPAZIO RISERVATO PER LE ASSOCIAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

3785



Completata dal Geom.  
Luigi Calderoni  
Insieme all'Albo dei Geom.  
della Provincia di Milano  
data 15-2-1968  
Firma: Geom. Luigi Calderoni

UFFICIO TECNICO ESATE DI MILANO



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/04/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	4	193	16	Cens. Zona		A/3	4	5 vani	Catastale	Euro 216,91 L. 420,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO L'ARRIFARIO
Indirizzo										VIA DANTE ALIGHIERI n. 19 piano: 4 scala: U.		
Notifica										Partita   1000946   Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 14/02/1971 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	4	193	16	Cens. Zona		A/3	4	5 vani	Catastale	L. 1.130	SCRITTURA PRIVATA del 14/02/1971 in atti dal 26/09/1993 (n. 13557.1/1971)
Indirizzo										VIA DANTE ALIGHIERI n. 19 piano: 4 scala: U.		
Notifica										Partita   1000946   Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	4	193	16	Cens. Zona		A/3	4	5 vani	Catastale	L. 1.130	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo										VIA DANTE ALIGHIERI n. 19 piano: 4 scala: U.		
Notifica										Partita   1000012   Mod.58		

Situazione degli intestati dal 17/07/2012

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub		
1	Urbana	4	193	16		(1) Proprietà, per 1/4 in regime di separazione dei beni
2	Urbana	4	193	16		(1) Proprietà, per 3/4 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/07/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/07/2012 Repertorio n.: 5497 Rogante: MIRAGLIA ERMIGENE Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 51779.1/2012)

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/04/2018

#### Situazione degli intestati dal 26/03/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato in SVIZZERA II		(1) Proprietà per 2/12 bene personale fino al 17/07/2012
2	2 nato in SVIZZERA I		(1) Proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni fino al 17/07/2012
3	nato in SVIZZERA II		(3) Abitazione fino al 17/07/2012
4	nato in SVIZZERA II		(1) Proprietà per 8/12 fino al 17/07/2012
5	1 nato a GORGONZOLA II		(1) Proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni fino al 17/07/2012

**DATI DERIVANTI DA** VOLTURAZIONE del 26/03/2012 protocollo n. M10351791 Volture in atti del 09/05/2012 Repertorio n.: 53441 Rogante: LANFRANCHI Sede: GORGONZOLA Registrazione: Sede: IST. CC/UT/28875-DEFINIZ. NOTA RP/25498/12 (n. 35728.1/2012)

#### Situazione degli intestati del 26/03/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato in SVIZZERA I		(1) Proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni con fino al 26/03/2012
2	2 nato in SVIZZERA I		(1) Proprietà per uno bene personale fino al 26/03/2012
3	nato in SVIZZERA II		(1) Proprietà per 4/6 fino al 26/03/2012
4	1 nato a GORGONZOLA II		(1) Proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni con fino al 26/03/2012

**DATI DERIVANTI DA** ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 26/03/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti del 12/04/2012 Repertorio n.: 53441 Rogante: LANFRANCHI Sede: GORGONZOLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esentare) (n. 25498.1/2012)

#### Situazione degli intestati dal 08/10/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato in SVIZZERA II		(1) Proprietà per 1/6 fino al 26/03/2012
2	2 nato a LEGNATE I		(1) Proprietà per 1/6 fino al 26/03/2012
3	nato in SVIZZERA II		(1) Proprietà per 4/6 fino al 26/03/2012

**DATI DERIVANTI DA** DENUNZIA INEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 08/10/2009 protocollo n. M10947288 in atti del 08/10/2010 Rogante: BERTHOUD Sede: BASIANO Registrazione: UR Sede: GORGONZOLA Volume: 9999 n. 72 del 2001/2010 SUCCESSIONE ANCORA ANTONIO (n. 6907.1/2010)

#### Situazione degli intestati dal 19/05/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a LEZZANELLO II		(1) Proprietà per 1/2 fino al 08/10/2009
2	nato in SVIZZERA II		(1) Proprietà per 1/2 fino al 08/10/2009

**DATI DERIVANTI DA** SCRITTURA PRIVATA del 19/05/1997 Trascrizione in atti del 08/03/2000 Repertorio n.: 29003 Rogante: MARIELLA GIOVANNI Sede: TREVISO SULL'ADDA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 26710.1/1997)

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/04/2018

**Situazione degli intestati dal 08/03/1991**

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	1 nato in TUNISIA il		PIENA P fino al 15/03/1997
2	1 nata in TUNISIA il		Comproprietario fino al 15/03/1997
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/03/1991 protocollo n. 522 E7 Volture in atti dal 18/01/2001 Registro n.: 78413 Rogante: D'ALONZO SILVIA Sede: CERNUSCO SUL NAVIGLIO Registrazione: UR Sede: MILANO n. 4432 del 27/03/1991 (n. 263401.1/1991)		

**Situazione degli intestati dal 30/11/1990**

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	o a SESTO SAN GIOVANNI		(1) Proprietà fino al 08/03/1991
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/11/1990 protocollo n. 978377 Volture in atti dal 30/11/1990 Repertorio n.: 76045 Rogante: D'ALONZO Sede: CERNUSCO SUL NAVIGLIO Registrazione: UR Sede: MILANO n. 29878 del 18/12/1990 COMPRAVENDITA (n. 270259.1/1990)		

**Situazione degli intestati dal 30/11/1990**

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	o a SESTO SAN GIOVANNI il		(1) Proprietà fino al 30/11/1990
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	SCRITTURA PRIVATA del 30/11/1990 protocollo n. 51783 Volture in atti dal 18/01/2001 Repertorio n.: 76100 Rogante: D'ALONZO SILVIA Sede: CERNUSCO SUL NAVIGLIO Registrazione: UR Sede: MILANO n. 29878 del 18/12/1990 (n. 270259.1/1990)		

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/02/1971 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	o a CORNATE D'ADDA il		(1) Proprietà fino al 30/11/1990
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	SCRITTURA PRIVATA del 14/02/1971 Volture in atti dal 26/09/1993 Repertorio n.: 16972 Rogante: PAIANE SAURO Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: Volume: 103 n. 1514 del 26/02/1971 COMPRAVENDITA (n. 13557.1/1971)		

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	o a BASSIANO il		(1) Proprietà per 1/2 fino al 14/02/1971
2	o a CARUGATE il		(1) Proprietà per 1/2 fino al 14/02/1971
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Agenzia Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



MODELARIO  
P. n. 20. N. T. - 315

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1968, N. 541)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BASIANO Via DANTE 19

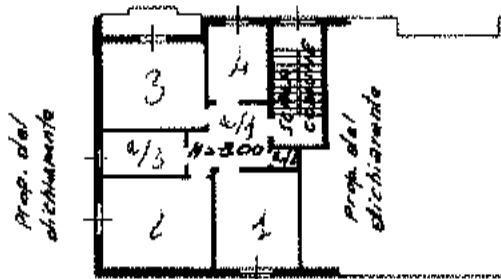
Ditta F.lli. G. E.lli. A.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

SCHEDA T. N° 50080

QUARTO PIANO

STENDA



Oratorio Parrocchiale

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROG. N°

2785



Compilata dal Geom.

Iscritto all'Albo dei Geom.

della Provincia di Milano

DATA 15-2-1969

Firma: geom. Luigi Carrara

AGENZIA DEGLI UFFICI  
P. n. 20. N. T. - 315

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:06/10/1969 - Data: 23/04/2018 - n. T68506 - Richiedente: BNSDNC67C12L8400

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/04/2018 - Comune di BASIANO (A697) - < Foglio: 4 - Particella: 193 - Subalterno: 16 >  
VIA DANTE ALIGHIERI n. 10 Milano - 4° piano II.

il presente atto con il quale si conviene e stipula quanto segue.

**ARTICOLO UNO  
CONSENSO E OGGETTO**

I signori \_\_\_\_\_ per la quota pari a  $8/12$  (otto dodicesimi) dell'intero e contestuale rinunzia al diritto di abitazione di cui all'art. 540 c.c., \_\_\_\_\_, per la quota pari a  $2/12$  (due dodicesimi) dell'intero, quale **bene personale**, e i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la residua quota pari a  $2/12$  (due dodicesimi) dell'intero, in regime di **comunione legale dei beni**, e tutti solidalmente per l'intero,

**VENDONO**

ai signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ che, in comune pro indiviso, per la quota pari a  $3/4$  (tre quarti) dell'intero il primo, e ad  $1/4$  (un quarto) dell'intero la seconda, accettano e

**COMPRANO**

la **piena ed esclusiva proprietà** della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Basiano (MI) alla Via Leopardi n. 5 (catastalmente Via Dante Alighieri n. 19), e precisamente:

--- appartamento ad uso civile abitazione al piano quarto, composto di ingresso-disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio, tre vani e balcone al lato nord.

Confini, a partire da nord e proseguendo in senso orario:

- prospetto su cortile comune;
- vano scale comune e proprietà MINECI o aventi causa;
- prospetto su cortile comune per due lati.

Censito all'Agenzia del Territorio di Milano - Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Basiano - con i seguenti dati:

**foglio 4, p.lla 193, sub. 16, cat. A/3, classe 4, vani 5, R.C. Euro 216,91;**

- indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI n. 19, piano: 4, scala: U;

- intestato: \_\_\_\_\_ nato in SVIZZERA il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, proprietà per  $1/12$  in regime di comunione dei beni;

\_\_\_\_\_ nato in SVIZZERA il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, proprietà per  $2/12$  bene personale;

\_\_\_\_\_ nata in SVIZZERA il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, abitazione;

\_\_\_\_\_ nata in SVIZZERA il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, proprietà per  $8/12$ ;

nata a GORGONZOLA MI \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

proprietà per  $1/12$  in regime di comunione dei beni.

**Ai sensi per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52:**

a) si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, che, debitamente visionata e sottoscritta, si allega al presente atto sotto la

lettera "A";

b) la parte venditrice, quale intestataria dell'unità immobiliare in oggetto, dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la allegata planimetria sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale;

c) l'intestazione catastale dell'unità immobiliare è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

#### ARTICOLO DUE

##### PRECISAZIONI IMMOBILIARI

La presente vendita avviene nello stato di fatto nel quale l'unità immobiliare sopra descritta attualmente si trova, con tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, oneri reali, servitù attive e passive, azioni e ragioni, nonché con la proporzionale quota di comproprietà, pari a 102,50/1.000 (centodue virgola cinquanta millesimi), sugli enti comuni del fabbricato di cui è parte, così come elencati dall'art. 1117, c.c., dai sottocitati titoli di provenienza e dal Regolamento di Condominio, che la parte acquirente dichiara di conoscere, obbligandosi a rispettarlo e a farlo rispettare.

#### ARTICOLO TRE

##### PREZZO - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE - INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE

Il prezzo della presente vendita è convenuto ed accettato in complessivi EURO 105.000,00 (centocinquemila virgola zero zero), di cui EURO 26.250,00 (ventiseimiladuecentocinquanta virgola zero zero) per la rinuncia al diritto di abitazione.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35, commi 21 e 22 della legge 04 agosto 2006, n. 248, così come sostituito dal comma 48 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2006 (legge finanziaria 2007), le parti, da me avvertite ai sensi del combinato disposto degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, sulle conseguenze penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, nonché sui poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati,

#### DICHIARANO

ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del citato D.P.R.:

##### A) quanto al prezzo:

- che lo stesso, come sopra convenuto ed accettato, è stato corrisposto nel seguente modo:

-- EURO 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero), prima d'ora, mediante consegna alla parte venditrice di numero uno assegno bancario, di pari importo, tratto, in data 31 maggio 2012 sul c/c intrattenuto presso la Banca " " sede di Bergamo, Largo Belotti n. 5/A, recante la clausola "NON TRASFERIBILE", all'ordine di n. - ;

-- EURO 19.000,00 (diciannovemila virgola zero zero), in que-

sto momento, mediante consegna alla parte venditrice di numero uno assegno postale, di pari importo, tratto in data 13 luglio 2012 sul c/c intrattenuto presso le  
filiale di Milano Piazza Cordusio n. 4, recante la clausola "NON TRASFERIBILE", all'ordine di n.

-- EURO 81.000,00 (ottantunomila virgola zero zero), in questo momento, mediante consegna alla parte venditrice di numero due assegni circolari, di pari importo, emessi in data odierna dalla Banca [redacted], filiale di Bergamo, recanti la clausola "NON TRASFERIBILE", e precisamente:

- assegno n. [redacted], di EURO 29.000,00 (ventinovemila virgola zero zero), all'ordine di [redacted]

- assegno n. [redacted], di EURO 52.000,00 (cinquantaduemila virgola zero zero), all'ordine di [redacted]

La parte venditrice accusa ricevuta della somma già percepita, ritira gli assegni circolari e l'assegno postale, **rinuncia all'ipoteca legale** e, salvo buon fine dell'assegno postale, rilascia ampia e liberatoria **quietanza dell'intero corrispettivo**.

In relazione al disposto dell'articolo 1, comma 496, della legge 23 dicembre 2005 n. 266, e successive modifiche ed integrazioni, la parte venditrice mi richiede che sulla plusvalenza generata in suo favore dalla cessione effettuata con il presente atto, avente ad oggetto un bene rientrante nel disposto del citato comma 496 ed in deroga alla disciplina di cui all'art. 67, comma 1 del D.P.R. n. 917/86, si applichi l'imposta sostitutiva del 20% (venti per cento) autoliquidata, in EURO 2.736,00 (duemilasettecentotrentasei virgola zero zero), come base imponibile e, quindi, in EURO 547,20 (cinquecentoquarantasette virgola venti), somma a me consegnata perchè provveda al suo versamento e a darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate;

**B) quanto all'intermediazione immobiliare:**

- di non essersi avvalse di alcun tipo di intermediazione immobiliare per il perfezionamento della presente operazione.

**ARTICOLO QUATTRO**

**BASE IMPONIBILE**

In deroga alla disciplina prevista dall'art. 43 del D.P.R. 131/86, e ricorrendo tutti i requisiti oggettivi e soggettivi previsti dall'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (Legge Finanziaria 2006) e sue modifiche e integrazioni, la parte acquirente mi chiede che la base imponibile di questo atto ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, comma 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dal corrispettivo innanzi precisato. Pertanto, poichè la rendita catastale dell'unità immobiliare in oggetto è pari a EURO 216,91 (duecentosedici virgola no-

vantuno), e il coefficiente di aggiornamento, giusta la richiesta di agevolazioni di cui infra, è pari a 115,50 (centoquindici virgola cinquanta), ne discende che la base imponibile per l'applicazione delle imposte è di complessivi EURO 25.053,11 (venticinquemilacinquantatré virgola undici).

#### ARTICOLO CINQUE

##### POSSESSO

La parte acquirente è imnessa, sin da oggi, nel possesso dell'unità immobiliare sopra descritta, per ogni effetto utile ed oneroso.

#### ARTICOLO SEI

##### PROVENIENZA

La parte venditrice dichiara di essere divenuta proprietaria di quanto venduto in forza dei seguenti atti e fatti:

- atto di vendita ricevuto in data 08 marzo 1991 dal Notaio Silvia D'ALONZO di Milano, Rep. n. 78411, registrato a Milano il 27 marzo 1991 al n. 4432 serie IV e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 29 marzo 1991 ai nn. 29320/22558, in forza del quale il signor \_\_\_\_\_ nato a Sesto San Giovanni (MI) il \_\_\_\_\_, vendeva ai signori \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ F. nato a Kerkennah (Tunisia) il \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a Seak (Tunisia) il \_\_\_\_\_, in comune pro indiviso, in quote uguali fra loro, la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare in oggetto;

- scrittura privata di vendita autenticata nelle sottoscrizioni in data 19 maggio 1997 dal Notaio Giovanni Battista MATTARELLA di Trezzo sull'Adda (MI) Rep. 29003, registrata a Milano il 22 maggio 1997 al n. 11134 serie 2V e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 22 maggio 1997 ai nn. 36260/26710, in forza della quale i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ vendevano ai signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, in comune pro indiviso, in quote uguali fra loro, la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare in oggetto;

- successione in morte del signor \_\_\_\_\_, deceduto in Vimercate (MB), con ultimo domicilio in Basiano (MI), in data 08 ottobre 2009 (denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro - Ufficio Successioni di Gorgonzola (MI) il 20 gennaio 2010 al n. 72 vol. 9990 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 25 febbraio 2010 ai nn. 24574/15185), apertasi, ab intestato, in favore del coniuge \_\_\_\_\_ e dei figli \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nato a Lecce il \_\_\_\_\_; in detta successione era ricompresa la piena proprietà, in ragione di 1/2 (un mezzo) dell'intero, dell'unità immobiliare in oggetto;

- scrittura privata di vendita autenticata nelle sottoscri-

zioni in data 26 marzo 2012 dal Notaio Gian Luigi LAFFRANCHI di Gorgonzola (MI), Rep. n. 53441, registrata a Gorgonzola (MI) in data 11 aprile 2012 al n. 1675 serie 1T e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 12 aprile 2012 ai nn. 37601/25498, in forza della quale il signor - vendeva ai signori . e , in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà, in ragione di 2/12 (due dodicesimi) dell'intero, dell'unità immobiliare in oggetto.

I signori . e consentono la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte del signor , presso la competente Agenzia del Territorio, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

#### **ARTICOLO SETTE**

##### **GARANZIE**

La parte venditrice garantisce la piena ed esclusiva titolarità del diritto alienato, la libera disponibilità dell'immobile che lo concerne, nonché l'inesistenza di pesi, censi, vincoli, privilegi, anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli.

La parte venditrice garantisce, inoltre, di essere al corrente con il pagamento di ogni imposta, diretta o indiretta, tassa, oneri condominiali, comunque afferenti il cespite in oggetto e si impegna a corrispondere quelli eventualmente dovuti fino alla data odierna, anche se accertati o iscritti a ruolo in data successiva.

#### **ARTICOLO OTTO**

##### **DICHIARAZIONI URBANISTICHE**

Ai sensi del T.U. approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380, come modificato con il D. Lgs. 27 dicembre 2002 N. 301, la parte venditrice, da me avvertita, ai sensi del combinato disposto degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, sulle conseguenze penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti,

##### **DICHIARA**

che le opere di edificazione del fabbricato, di cui è parte quanto oggetto del presente atto, sono iniziate in data anteriore al giorno 01 settembre 1967, giusta licenza edilizia n. 13/67 rilasciata dal Comune di Basiglio (MI) in data 05 agosto 1967.

Dichiara altresì che l'unità immobiliare in oggetto non ha subito altre trasformazioni o modificazioni soggette ad autorizzazioni, comunicazioni, provvedimenti urbanistici abilitativi, ovvero alla sanatoria prevista dalla legge 47/85, dall'art. 39 della legge 23 dicembre 1994 n. 724, ovvero dalla legge 326/2003.

#### **ARTICOLO NOVE**

##### **NORMATIVA ENERGETICA**

La parte alienante esibisce l'attestato di certificazione energetica, codice identificativo n. 15014-000003/12, con validità fino al 10 gennaio 2022, redatto dal Geom.

, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo e nell'Elenco dei Soggetti Certificatori della Regione Lombardia, istituito presso l'Organismo regionale di Accreditemento al n. 6329, che si allega, ai sensi della normativa vigente, al presente atto sotto la lettera "B", precisando - relativamente a detto attestato di certificazione energetica - che, successivamente alla redazione dello stesso - e sino ad oggi -, non si è verificata alcuna causa determinativa delle decadenze previste dal punto 10.4 delle "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" allegata alla deliberazione della Giunta Regionale della Regione Lombardia del 22 dicembre 2008, N. VIII/008745, non essendovi state modifiche della prestazione energetica della unità immobiliare per cui lo stesso è stato redatto e non avendo, detta unità immobiliare, mutato la propria destinazione d'uso.

Entrambe le parti dichiarano, altresì, di essere edotte di quanto disposto dalla legge della Regione Lombardia del giorno 11 dicembre 2006 n. 24, come modificata e integrata dalla legge della Regione Lombardia del 29 giugno 2009 n. 10, nonché della Delibera della Giunta Regionale della Lombardia del 31 maggio 2011.

In ragione di quanto sopra, la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto, ai sensi e per gli effetti della normativa vigente in materia.

#### **ARTICOLO DIECI**

##### **NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO - PRIVACY**

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa antiriciclaggio (da ultimo, D. Lgs. 21/11/2007 n.ro 231), le parti dichiarano:

- a) che lo scopo e la natura della operazione qui perfezionata sono esattamente quelli risultanti dal presente atto;
- b) che titolari effettive dei rapporti giuridici in oggetto e della operazione perfezionata con il presente atto sono le "Parti" stesse, i cui dati identificativi sono esattamente quelli indicati nella comparizione del presente atto.

I componenti danno atto, altresì, di essere stati da me Notaio informati ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo n. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e di voler consentire, come autorizzano, l'intero trattamento dei dati personali per tutti i fini di legge, le comunicazioni a tutti gli Uffici competenti e la conservazione dei dati.

#### **ARTICOLO UNDICI**

##### **SPESE E IMPOSTE**

Spese e imposte del presente atto cedono a carico della parte acquirente.

Al presente atto si applicano l'imposta di registro nella misura del 3% (tre per cento) e le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, in quanto la parte acquirente richiede le agevolazioni previste dalla nota II bis dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 N. 131.

A tal uopo, i signori

1 e

dichiarano:

- che la vendita viene effettuata da persone che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione;
  - che l'immobile acquistato non è di lusso secondo i criteri di cui al decreto ministeriale del 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969;
  - che l'immobile acquistato è ubicato nel territorio del Comune in cui essa parte acquirente trasferirà la propria residenza entro diciotto mesi da oggi;
  - che non sono titolari esclusivi, o in comunione fra loro, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato con il presente atto;
  - che non sono titolari, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata da essa parte acquirente con le agevolazioni richieste per il presente atto o con quelle di cui all'art. 3, comma 131, punto 1, lettera "C" della legge 28 dicembre 1995 N. 549;
  - di essere a conoscenza dell'obbligo imposto dalla legge di non alienare l'immobile in oggetto per cinque anni da oggi, pena la decadenza dalle richieste agevolazioni, salvo quanto previsto dal comma 4 della nota II bis dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 N. 131.
- Ai fini fiscali, infine, le parti dichiarano che fra le stesse non intercorre alcun rapporto di parentela in linea retta o ad esso equiparato dalla legge.

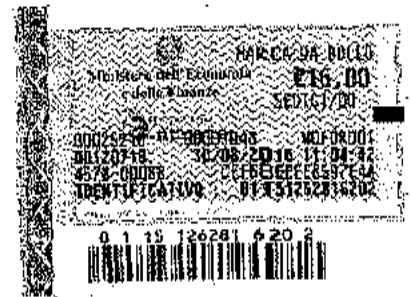
Io Notaio vengo espressamente dispensato dalla lettura di quanto allegato al presente atto.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto, in parte di mio pugno, in parte con sistema elettronico da persona di mia fiducia, su facciate diciassette, sin qui, di cinque fogli, e da me letto ai Componenti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore 12.10 (dodici e minuti dieci).

Firmato:



Ermogene MIRAGLIA Notaio (sigillo)



**CERTIFICATO NOTARILE  
ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI  
REGISTRI IMMOBILIARI (art. 567 secondo comma C.p.c.)**

Procedura esecutiva in danno di: \_\_\_\_\_ e,

Il sottoscritto, Dr. Rocco MANCUSO, Notaio in Lecce, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Lecce, effettuati i riscontri ipo-catastali ventennali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, della proprietà e libera disponibilità del seguente immobile, sino a tutto il 03.08.2016.

**Immobile oggetto del Pignoramento**

- Appartamento in Basiano alla Via Dante Alighieri N. 19 nel NCEU al Fgl. 4 pc. 193/16 categoria A/3 vani 5 piano 4°, scala U;

**Attuale identificazione catastale dell'immobile**

- Unità urbana in Basiano alla Via Dante Alighieri N. 19 nel NCEU al Fgl. 4 pc. 193/16 categoria A/3 classe 4 vani 5 piano 4° scala U con rendita catastale di 216,91 Euro;

**CERTIFICA**

quanto segue:



**STORIA CATASTALE-IPOTECARIA**

- Al ventennio l'immobile oggetto della presente procedura così come indicato in premessa era intestato a \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ in Tunisia e \_\_\_\_\_ a nata il \_\_\_\_\_ in Tunisia per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà a loro pervenuto da \_\_\_\_\_ in virtù di compravendita per atto a rogito Notar D'Alonzo Silvia del 08.03.1991 trascritto a Milano 2 il 29.03.1991 al n. 22558 del registro particolare;

- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Mattarella Giovanni Battista del 19.05.1997 trascritto a Milano 2 il 22.05.1997 al n. 26710 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU Fgl. 4 pc. 193/16 dalla ditta \_\_\_\_\_, passa alla ditta \_\_\_\_\_ o nato il \_\_\_\_\_ a Lizzanello e \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ in Svizzera per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- Per effetto della morte di \_\_\_\_\_ avvenuta il 08.10.2009 viene presentata presso l'Ufficio del Registro di Gorgonzola il 20.01.2010 denuncia di successione n. 72 vol. 9990 e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Milano 2 il 25.02.2010 al n. 15185 del registro particolare e per effetto di tale successione la quota pari ad 1/2 di proprietà del de cuius relativamente all'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU al Fgl. 4 pc. 193/16 passa a \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ in Svizzera, \_\_\_\_\_ o nato il \_\_\_\_\_ a Lecce e \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ in Svizzera per la quota di 1/6 cadauno della piena proprietà;
- In virtù di atto a rogito Notar Laffranchi Gian Luigi del 26.03.2012 si procede alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Milano 2 il 23.07.2012 al n. 50751 del registro particolare dell'accettazione tacita eredità di \_\_\_\_\_ la cui morte è avvenuta il 08.10.2009 in favore di \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a Lecce per la quota di 1/6 della piena proprietà;
- In virtù di atto a rogito Notar Miraglia Ermogene del 17.07.2012 si procede alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Milano 2 il 25.07.2012 al n. 51777 del registro particolare dell'accettazione tacita eredità di \_\_\_\_\_ la cui morte è avvenuta il 08.10.2009 in favore di \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ in Svizzera e \_\_\_\_\_ e nato il \_\_\_\_\_ in Svizzera per la quota di 1/6 cadauno della piena proprietà;
- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Laffranchi Gian Luigi del 26.03.2012 trascritto a Milano 2 il 12.04.2012 al n. 25498 del registro particolare la quota pari ad 1/6 dell'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU Fgl. 4 pc. 193/16 dalla ditta \_\_\_\_\_ o passa alla ditta \_\_\_\_\_ nato i \_\_\_\_\_ in Svizzera in regime di comunione legale dei beni, gravato da diritto di abitazione a favore di \_\_\_\_\_ nata i \_\_\_\_\_ Svizzera;
- In virtù di atto a rogito Notar Miraglia Ermogene del 17.07.2012 trascritto

a Milano 2 il 25.07.2012 al n. 51778 del registro particolare la Sig.ra  
nata il \_\_\_\_\_ in Svizzera rinuncia al diritto di  
abitazione relativamente all'immobile oggetto della presente procedura;

- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Miraglia Ermogene del  
17.07.2012 trascritto a Milano 2 il 25.07.2012 al n. 51779 del registro  
particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU Fgl. 4  
nc. 193/16 dalla ditta \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a nata il  
\_\_\_\_\_ a Gorgonzola (in regime di comunione legale dei beni), e  
\_\_\_\_\_ passa alla ditta \_\_\_\_\_ nata in Congo  
Repubblica Democratica il 22.12.1977 (c.f. \_\_\_\_\_) per la  
quota di 1/4 della piena proprietà in regime di separazione dei beni e  
\_\_\_\_\_ nato in Congo Repubblica Democratica il  
\_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_) per la quota di 3/4 della piena  
proprietà in regime di separazione dei beni;

e che l'immobile indicato in premessa in catasto risulta intestato a \_\_\_\_\_  
nata il \_\_\_\_\_ in Congo Repubblica Democratica (c.f.  
\_\_\_\_\_ per la quota di 1/4 ed a  
nato il \_\_\_\_\_ in Congo Repubblica Democratica (c.f.  
\_\_\_\_\_ ) per la quota di 3/4 della piena proprietà  
dell'intero in regime di separazione dei beni e che sullo stesso a far  
tempo dal 03.08.1996 al 03.08.2016 .

## GRAVANO

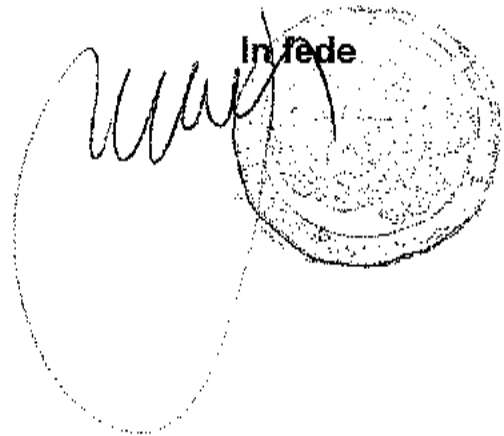
le seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria n. 13366 del 25.07.2012 - a favore Cassa Di  
Risparmio Di Parma e Piacenza S.p.a. con sede in Parma c.f.  
02113530345, domicilio ipotecario eletto in Parma Via Università N. 1 e  
contro \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_) per la quota di 1/4 e  
\_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_) per la quota di  
3/4 della piena proprietà in regime di separazione dei beni - atto Miraglia  
Ermogene del 17.07.2012 per Euro 157.500,00 di cui Euro 105.000,00  
per sorte capitale. Durata 30 anni.

- Pignoramento Immobiliare n. 59642 del 03.08.2016 - a favore Cassa Di Risparmio Di Parma E Piacenza S.p.a. con sede in Parma c.f. 02113530345, domicilio ipotecario eletto presso e nello studio legale associato (c.f. ) per la quota di 1/4 e (c.f. ) per la quota di 3/4 della piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Milano del 23.07.2016, sino alla concorrenza di Euro 110.011,08 oltre interessi e spese.

Lecce 13 SET 2016

In fede



Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2

Data 18/05/2018 Ora 09:28:39  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta MI 821969 del 2018  
Ricevuta di cassa n. 39910  
Ispezione n. MI 822217/3 del 2018  
Inizio ispezione 18/05/2018 09:28:32

Richiedente BENUSSI

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di BASIANO (MI)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 4 - Particella 193 - Subalterno 16

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 17/05/2018

**Elenco immobili**

Comune di BASIANO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 4 Particella 193 Subalterno 16

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 22/05/1997 - Registro Particolare 26710 Registro Generale 36260  
Pubblico ufficiale MATTARELLA GIOVANNI BATTISTA Repertorio 29003 del 19/05/1997  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 22/05/1997 - Registro Particolare 8639 Registro Generale 36261  
Pubblico ufficiale MATTARELLA GIOVANNI BATTISTA Repertorio 29004 del 19/05/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 10418 del 28/05/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/05/2012.  
Cancellazione totale eseguita in data 19/06/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. TRASCRIZIONE del 25/02/2010 - Registro Particolare 15185 Registro Generale 24574  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 72/9990 del 20/01/2010  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 12/04/2012 - Registro Particolare 25498 Registro Generale 37601  
Pubblico ufficiale LAFFRANCHI GIAN LUIGI Repertorio 53441/14984 del 26/03/2012  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobileProtocollo di richiesta MI 821969 del 2018  
Ricevuta di cassa n. 39910  
Ispezione n. MI 822217/3 del 2018  
Inizio ispezione 18/05/2018 09:28:32

Richiedente BENUSSI

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 50751 del 23/07/2012
  
5. TRASCRIZIONE del 23/07/2012 - Registro Particolare 50751 Registro Generale 75065  
Pubblico ufficiale LAFFRANCHI GIAN LUIGI Repertorio 53441 del 26/03/2012  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 25498 del 2012
  
6. TRASCRIZIONE del 25/07/2012 - Registro Particolare 51777 Registro Generale 76592  
Pubblico ufficiale MIRAGLIA ERMOGENE Repertorio 5497/4173 del 17/07/2012  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
7. TRASCRIZIONE del 25/07/2012 - Registro Particolare 51778 Registro Generale 76593  
Pubblico ufficiale MIRAGLIA ERMOGENE Repertorio 5497/4173 del 17/07/2012  
ATTO TRA VIVI - RINUNZIA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
8. TRASCRIZIONE del 25/07/2012 - Registro Particolare 51779 Registro Generale 76594  
Pubblico ufficiale MIRAGLIA ERMOGENE Repertorio 5497/4173 del 17/07/2012  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
9. ISCRIZIONE del 25/07/2012 - Registro Particolare 13366 Registro Generale 76599  
Pubblico ufficiale MIRAGLIA ERMOGENE Repertorio 5498/4174 del 17/07/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
10. TRASCRIZIONE del 03/08/2016 - Registro Particolare 59642 Registro Generale 93333  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 36242 del 23/07/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**Arch. D. Benussi**

---

**Da:**  
**Inviato:** venerdì 15 giugno 2018 10:53  
**A:** Arch. D. Benussi  
**Oggetto:** Re: RICHIESTA DATI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE Operazioni peritali RG. 1889/2016 G.E. Dott.ssa S. VAGHI

Buongiorno,

Le ho compilato i dati nella mail.

Le volevo specificare che l'esercizio del condominio va dal 1 luglio al 30 giugno di ogni anno.

Le quote indicate come insolute sono di fatto relative alla spesa di rifacimento del tetto effettuato nell'esercizio 16/17.

Cordiali saluti

Il 14/06/2018 17:03, Arch. D. Benussi ha scritto:

**Priorità: Alta**

**Procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Milano – RGE 1889/2016  
G.E. Dott.ssa Silvia Vaghi**

Spett. volevo avere informazioni in merito alla mia richiesta.  
Restando in attesa dei dati richiesti invio cordiali saluti e resto a vs. disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cordiali saluti

Il perito alla stima Arch. Domenico Benussi

**Architetto Domenico Benussi**

Progetti e pratiche edilizie  
Studio - via M. U. Traiano, 70 20149 - Milano  
Tel. 02/33.00.72.35 Cell. 347/71.80.354  
Albo Architetti provincia di Milano n°9707  
Albo C.T.U. Tribunale di Milano n°13031  
email [d.benussi@inwind.it](mailto:d.benussi@inwind.it)  
PEC [benussi.9707@coamilano.it](mailto:benussi.9707@coamilano.it)

---

**Da:** Arch. D. Benussi [<mailto:d.benussi@inwind.it>]

**Inviato:** venerdì 8 giugno 2018 08:30

**A:** \_\_\_\_\_

**Oggetto:** RICHIESTA DATI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE Operazioni peritali RG. 1889/2016  
G.E. Dott.ssa S. VAGHI

**Priorità: Alta**

**Oggetto:**



Custode giudiziario Avv. Elena Ferrazzi

Esperto: arch. Domenico Benussi

- AZZURRO HOLDINGS s.r.l., codice fiscale 04682860269 (cessionaria del credito di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A., codice fiscale 02113530345), e per essa la mandataria CAF s.p.a., codice fiscale 08010981002, con avv. (tel. - *creditore procedente*

**PROPRIETARI:**

- , nato a Kinshasa (Repubblica Democratica Congolese) il , codice fiscale - (per la quota di  $\frac{3}{4}$ ) - *debitore esecutato*  
Sig.ra nata a Mbuji-Mayi (Repubblica Democratica Congolese) il , codice fiscale - (per la quota di  $\frac{1}{4}$ ) - *debitore esecutato*

Unità immobiliare ubicata nel comune BIASANO (MI) VIA G. LEOPARDI N.5

**SPETT . - VIA ( 1 BASIANO (MI)**

**ALLA CORTESE ATTENZIONE DELL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO**

Buongiorno Amministratore, per la perizia di stima necessito di sapere per l'immobile oggetto di esecuzione (appartamento) i seguenti dati:

**Si prega di inserire i dati nelle voci sottostanti:**

A) Totale eventuali spese condominiali insolute ad oggi

- **TOTALE €.....3.469,42.....**

B) Eventuali spese condominiali insolute negli ultimi due anni - relative all'anno in corso e all'anno solare precedente.

**(elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile)**

- **TOTALE €.....3.469,42.....** Somma delle spese delle ultime due annualità - attuale e precedente senza riporto delle spese pregresse - spese biennio anni 2017 e 2018

C) L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie annue per l'immobile (una stima che si avvicini alla reale spesa desunta dagli anni precedenti)

- - **TOTALE €.....1.400,00..... /anno circa**

D) Eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate

**IMPORTO €.....**

**DESCRIZIONE .....NESSUNA SPESA DELIBERATA E NON ANCORA INIZIATA.....**

E) Eventuali vincoli condominiali relativi alla proprietà e alle rispettive pertinenze di condominio

**DESCRIZIONE .....NESSUN VINCOLO.....**

*Vista la stretta tempistica rilasciata dal giudice per il deposito della perizia di stima del bene pignorato si richiede la massima urgenza nella trasmissione della risposta alla presente richiesta.*

*Restando in attesa dei dati richiesti invio cordiali saluti e resto a sua disposizione per ogni eventuale chiarimento.*

Cordiali saluti

In allegato alla presente:

*Nomina e giuramento del perito alla stima - Accettazione incarico*

*Carta d'identità del sottoscritto*

*Pignoramento immobiliare*

*Planimetria catastale e visura storica immobile*

Il perito alla stima Arch. Domenico Benussi

**Architetto Domenico Benussi**

Progetti e pratiche edilizie

Studio - via M. U. Traiano, 70 20149 - Milano

Tel. 02/33.00.72.35 Cell. 347/71.80.354

Albo Architetti provincia di Milano n°9707

Albo C.T.U. Tribunale di Milano n°13031

email [d.benussi@inwind.it](mailto:d.benussi@inwind.it)

PEC [benussi.9707@oamilano.it](mailto:benussi.9707@oamilano.it)



Mail priva di virus. [www.avg.com](http://www.avg.com)

PERMANENT

2014  
2015  
2016

[Redacted]

1952

1953

1954

PRIMAVERA

INVERNO

ESTATE

VERA

ESTATE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

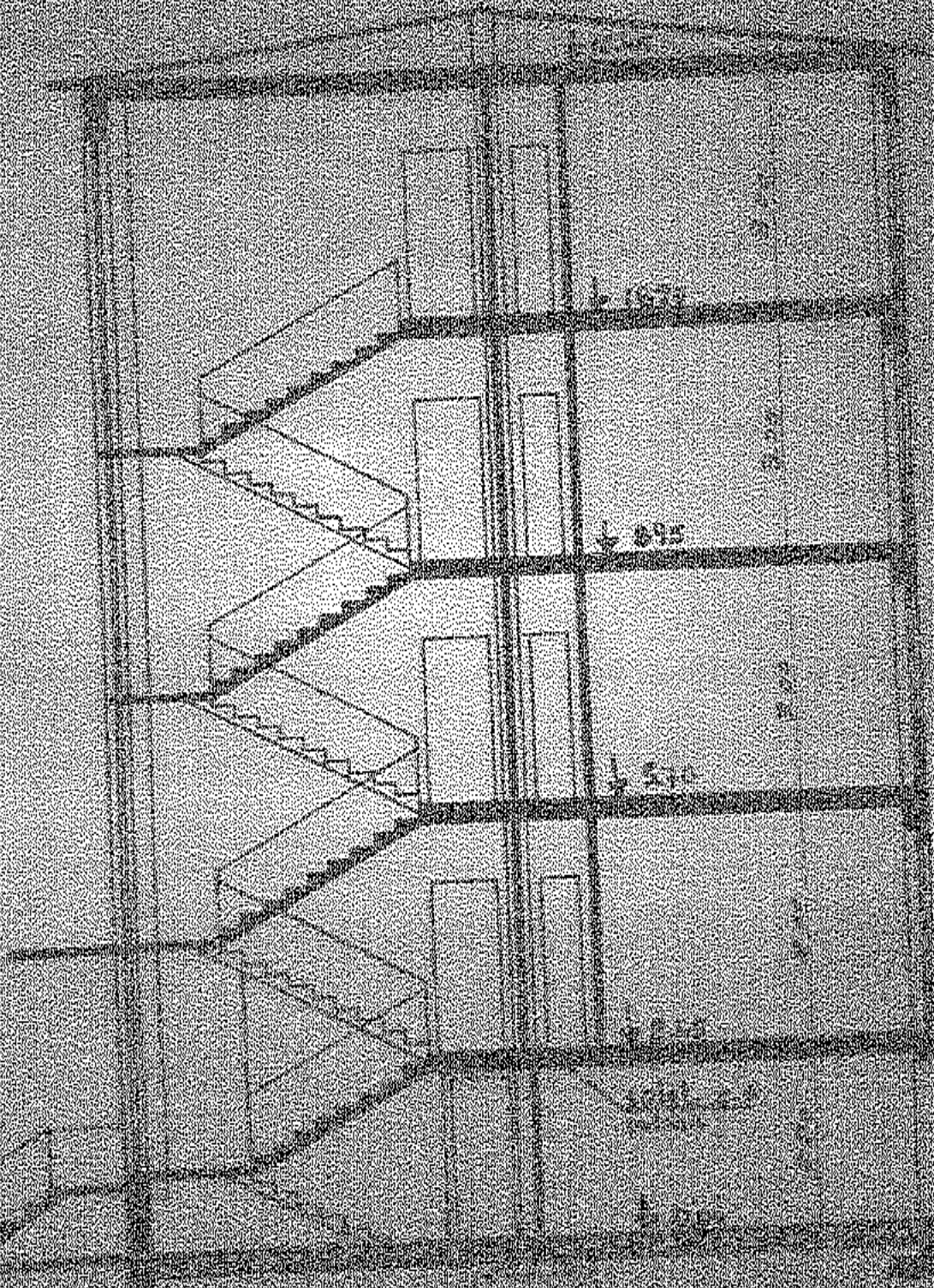
[REDACTED]

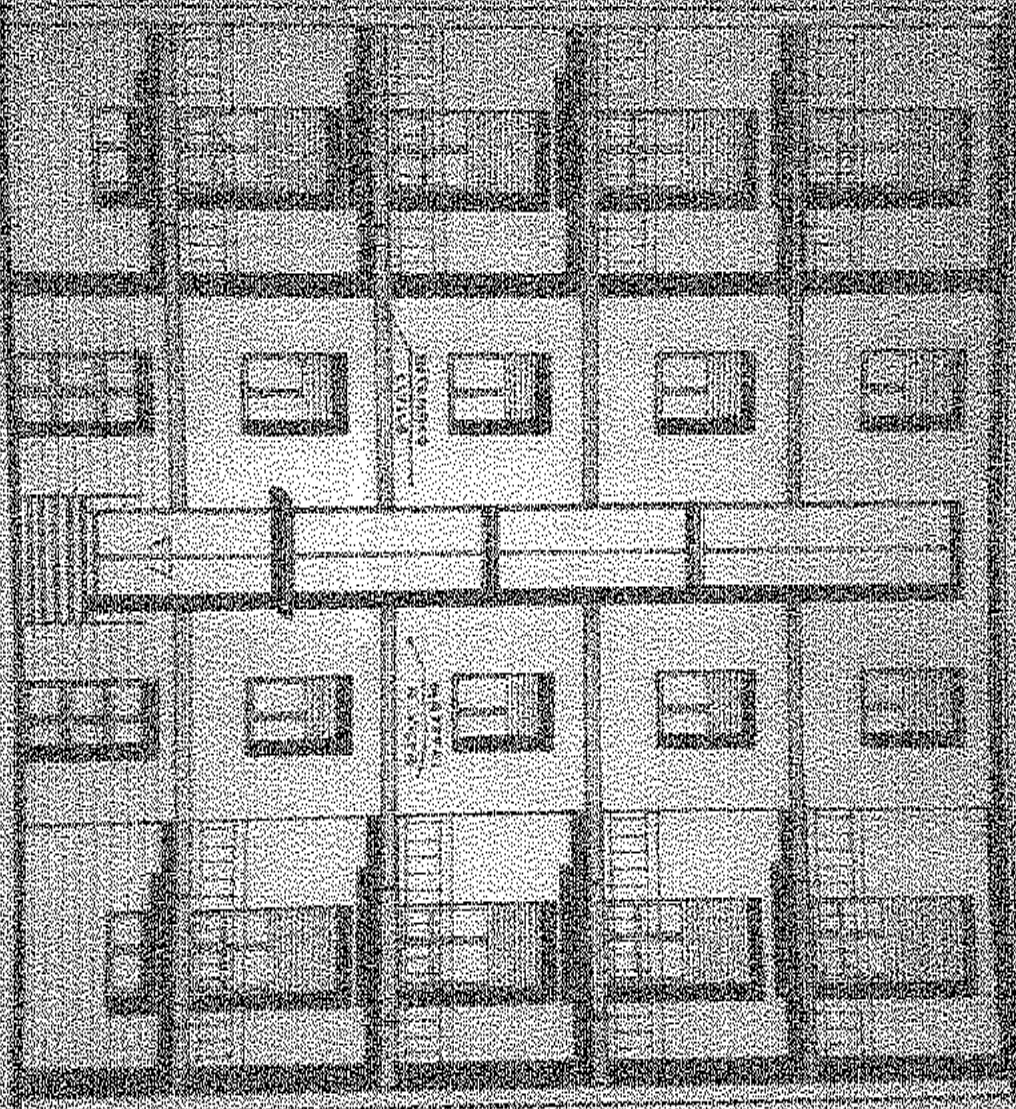
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



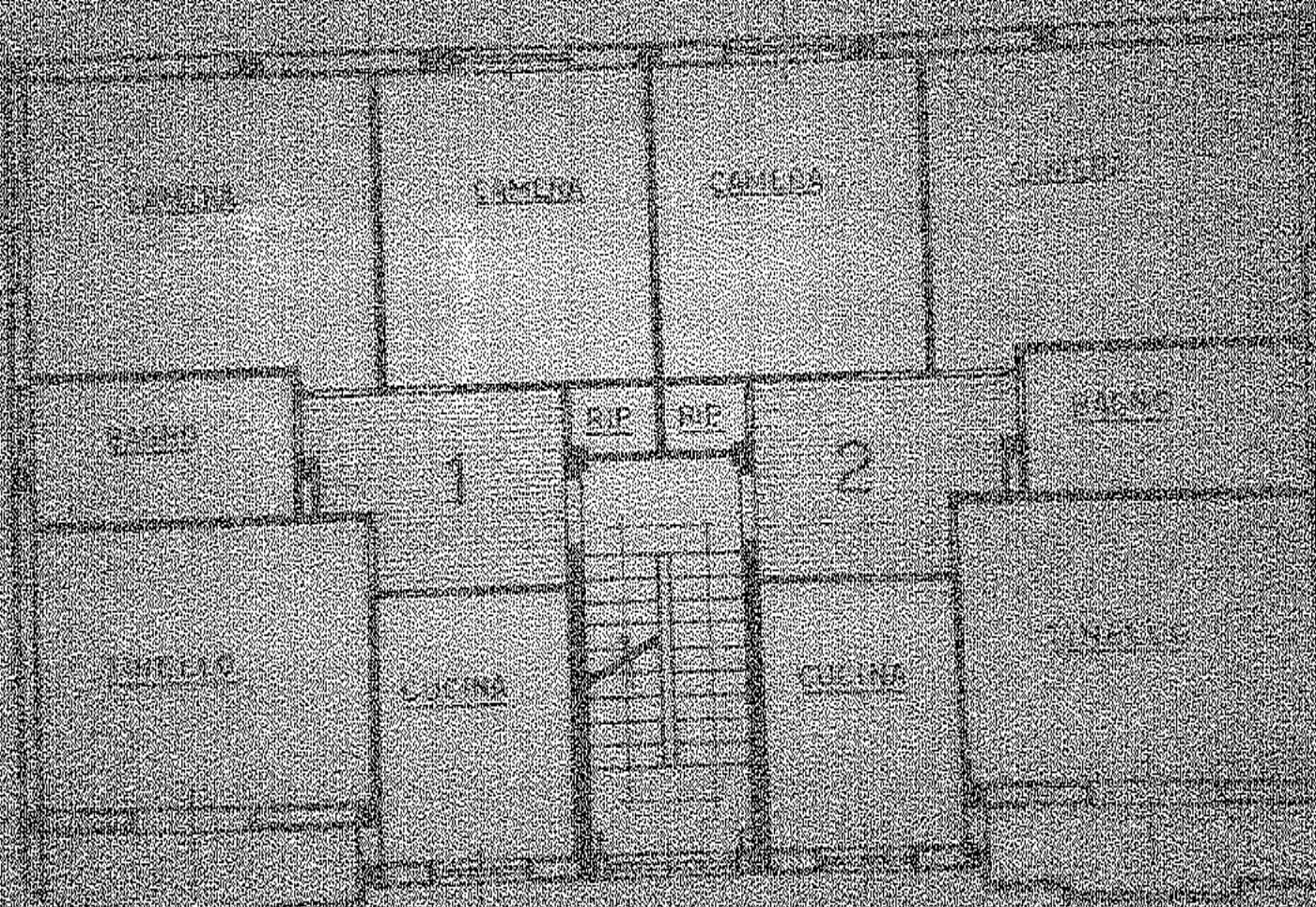


1000	200	300	400	500	600
$\frac{1000}{1}$	$\frac{2000}{2}$	$\frac{3000}{3}$	$\frac{4000}{4}$	$\frac{5000}{5}$	$\frac{6000}{6}$

1000 30 23 201

1000	2000	3000	4000	5000
$\frac{1000}{1}$	$\frac{2000}{2}$	$\frac{3000}{3}$	$\frac{4000}{4}$	$\frac{5000}{5}$





PROVA DI AMMISSIONE AL CORSO DI LAUREA IN SCIENZE ECONOMICHE

ANNO ACCADEMICO 1984-1985

ESAME DI ECONOMIA POLITICA

QUESTIONARIO

Indirizzo: \_\_\_\_\_

Nome e Cognome: \_\_\_\_\_

Matricola: \_\_\_\_\_

La data \_\_\_\_\_

Il candidato deve rispondere a tutte le domande.

Il tempo a disposizione è di \_\_\_\_\_

Il candidato deve scrivere in modo chiaro e leggibile.

Il candidato deve firmare e datare il foglio.

Il candidato deve consegnare il foglio al presidente della commissione.

Il candidato deve attendere il verdetto della commissione.

Il candidato deve ritirarsi dalla sala d'attesa.

Il candidato deve attendere il verdetto della commissione.

Il candidato deve ritirarsi dalla sala d'attesa.

Il candidato deve attendere il verdetto della commissione.

Il candidato deve ritirarsi dalla sala d'attesa.

Il candidato deve attendere il verdetto della commissione.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

LICENZA

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]