



STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. ROSSANA TERZAGHI

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

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

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

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

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

E-mail : arkterzaghi@studioarkterzaghi.it – PEC : terzaghi.7557@oamilano.it

www.studioarkterzaghi.it

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Condominio di via Pallanza 4

contro:

N° Gen. Rep. 35/2016

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 10/01/2016

Giudice delle esecuzioni: **Dott. MARIA GABRIELLA MENNUNI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE - Lotto unico

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

Codice fiscale: TRZRSN66E51Z103H - Partita IVA: 05372820968

Studio in: Via Piero della Francesca 13 - 20154 Milano

Telefono: 0234535071-3407585815 - Fax: 0289038808

Email: arkterzaghi@studioarkterzaghi.it

Pec: terzaghi.7557@oamilano.it

Rge n°35/2016: Tribunale Milano\ TRZ305CTU416

Procedimento: Condominio Pallanza contro

Giudice : Dott. Maria Gariella Mennuni

Data: 30/05/2016

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





Beni in Milano prov. **Milano** - Località/Frazione **Milano**
via Pallanza 4

Lotto: lotto unico

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto a) del verbale di giuramento:

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

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

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

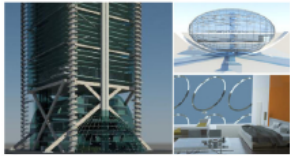
Nello specifico:

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

Rge n°35/2016: Tribunale Milano\ TRZ305CTU416
Condominio Pallanza contro
Giudice : Dott. Maria Gariella Mennuni

Data: 30/05/2016 Procedimento:
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 (Milano)

frazione: **Milano via Pallanza 4**

Quota e tipologia del diritto

50/100 di

- proprietà

50/100 di

- proprietà

L'immobile al momento è abitato da un inquilino che ha un contratto da 3 anni.

Identificato al catasto Fabbricati :

foglio 191, particella 285, subalterno 2,
indirizzo Via Pallanza 4, piano T,
categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4.5, rendita € 615,87

Confini appartamento:

proprietà di terzi, cortile, appartamento di terzi, enti comuni, cortile.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Conformità tra la planimetria catastale ed il sopralluogo effettuato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

lotto composto da appartamento.

Caratteristiche zona: zona nord di Milano.

Strada a senso unico non trafficata parallela alla ferrovia e nord del villaggio dei giornalisti.

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole.

Rge n°35/2016: Tribunale Milano\ TRZ305CTU416

Condominio Pallanza contr

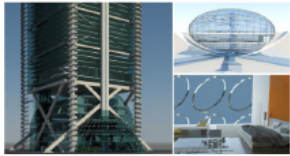
Giudice : Dott. Maria Gariella Mennuni

Data: 30/05/2016 Procedimento:

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria. La strada è commerciale e residenziale, posta tra viale Fulvio Testi e l'inizio di Viale Sarca. Servita dalla metropolitana gialla M3 Istria e a 2 km dall'ospedale Niguarda.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziali e commerciali e terziaria

Attrazioni paesaggistiche: no

Attrazioni storiche: no

Principali collegamenti pubblici: metropolitana, tram e autobus

Servizi offerti dalla zona: scuola pubblica, supermercati, chiesa, carabinieri, parco, negozi, ospedale, tutti i servizi necessari sono presenti.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano, Via Pallanza 4

In data 23/02/2016 è stato registrato un contratto di locazione all'Agenzia delle Entrate di Milano, DPMI2 UT Milano 6 da _____ :
a favore di _____
durata dal 15/02/2016 al 14/02/2020 corrispettivo annuo € 6.000,00.

Atto di compravendita 30/07/2008

TRASCRIZIONE del 04/08/2008 – Reg. Particolare 29956 – Reg. Generale 49149
Pubblico ufficiale MEZZANOTTE MASSIMO– Repertorio 174622/23685 del 30/07/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Dal rogito si evince che la signora _____ mentre il signor _____

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

Rge n°35/2016: Tribunale Milano\ TRZ305CTU416

Condominio Pallanza contro

Giudice : Dott. Maria Gariella Mennuni

Data: 30/05/2016**Procedimento:**

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI
www.studioarkterzaghi.it

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 04/08/2008 – Reg. Particolare 10816 – Reg. Generale 49150
Pubblico ufficiale MEZZANOTTE MASSIMO– Repertorio 174623/23686 del 30/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 05/02/2016 - Registro Particolare 4143 - Registro Generale 6278
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO – Repertorio 56555 del 28/12/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pignoramento a favore CONDOMINIO VIA PALLANZA 4 con sede in Milano - contro

4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 01/10/2008 – Reg. Particolare 50531 – Reg. Generale 72302
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO – Repertorio 1604/2008 del 19/09/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Precedenti proprietari

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Anno 2015 – 2016 : € 10.688,75
Anno 2016-2017 05/09/2016 1° rata : € 285,31

TOTALE DEBITO € 10.974,06

Rge n°35/2016: Tribunale Milano\ TRZ305CTU416
Condominio Pallanza contro
Giudice : Dott. Maria Gariella Mennuni

Data: 30/05/2016**Procedimento:**
Oggetto: esecuzione immobiliare
Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI
www.studioarkterzaghi.it

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano, Via Pallanza 4

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Unità immobiliare non accessibile poiché per arrivare al piano terra bisogna fare una rampa di scale. Per accedere all'edificio dal marciapiede bisogna superare un gradino che porta in uno spazio comune dove sono ubicate le cassette della posta. Oltre questo spazio si esce in un cortile esterno condominiale e si accede al blocco scale/ascensore da una porta in ferro e vetro. Per raggiungere l'unità immobiliare e l'ascensore bisogna salire una rampa di scale in marmo sprovvista di servo scale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

non vi sono vincoli o dotazioni condominiali.

Attestazione Prestazione Energetica : APE condominiale

Indice di prestazione energetica: classe energetica F

Note Indice di prestazione energetica:

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:

Avvertenze ulteriori:

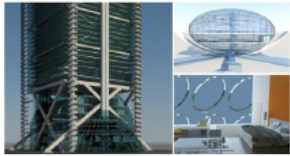
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Precedenti proprietari :

Rge n°35/2016: Tribunale Milano\ TRZ305CTU416
Condominio Pallanza contro
Giudice : Dott. Maria Gariella Mennuni

Data: 30/05/2016**Procedimento:**
Oggetto: esecuzione immobiliare
Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





In forza di atto di compravendita il **30/07/2008** con i signori

TRASCRIZIONE del 04/08/2008 – Reg. Particolare 29956 – Reg. Generale 49149
Pubblico ufficiale MEZZANOTTE MASSIMO– Repertorio 174622/23685 del 30/07/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

C'è conformità edilizia.

L'immobile è antecedente il 01/09/1967.

Agli atti in Comune non risultano pratiche edilizie ma dal rogito e dalla planimetria catastale si evidenzia che è stata fatta una pratica edilizia.

La stessa è stata recuperata contattando il progettista ed è archiviata in Comune, al Consiglio di zona 2.

Abitazione di tipo economico [A3]

- DIA zonale PG 324664/2008 del 16/04/2008;
- Fine lavori/collaudato PG 422864/2008 del 23/05/2008;

7.2 Conformità urbanistica:

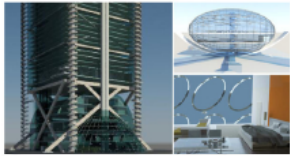
Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di Attuazione - PRG
Immobile soggetto a convenzione:	no
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	

Rge n°35/2016: Tribunale Milano\ TRZ305CTU416
Condominio Pallanza contro
Giudice : Dott. Maria Gariella Mennuni

Data: 30/05/2016 Procedimento:
Oggetto: esecuzione immobiliare
Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	
Note:	

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Descrizione :Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Edificio di u piano terra e quattro piani fuori terra, posto col lato più corto perpendicolare alla strada e ad un blocco di ingresso di un piano dove sono presenti attività commerciali.

Si accede all'edificio direttamente dal marciapiede da una porta in ferro e vetro e superato questo atrio dove un tempo risiedeva la portineria, si esce da una porta in ferro e vetro sul retro in un cortile condominiale parallelo ai diversi ingressi dell'edificio.

Qui un'altra porta in ferro e vetro conduce al corpo scale in marmo. Superata la prima rampa sul lato sinistrosi trova l'ingresso dell'unità immobiliare periziata e al centro l'ascensore.

Si accede all'unità immobiliare tramite porta in legno con piccola serratura esterna in ferro, e si sbarca in un atrio che disimpegna tutta la casa.

Sulla destra si trovano il ripostiglio, la camera da letto ed il bagno, mentre sulla sinistra il soggiorno e la cucina. Non vi sono balconi.

La pavimentazione di tutti i locali è in listelli di parquet e nel bagno piastrelle di ceramica rettangolari scure 30x60 cm.

Il rivestimento del bagno e della cucina, lato fuochi, è piastrelle di ceramica 10x10 cm fino ad un'altezza di circa 150 cm. Tutte le altre pareti sono tinteggiate di bianco.

La casa si trova in buono stato.

Le porte interne e le finestre sono in legno e vetro semplice.

Gli impianti sono a norma ed il riscaldamento è centralizzato.

Rge n°35/2016: Tribunale Milano\ TRZ305CTU416
Condominio Pallanza contro
Giudice : Dott. Maria Gariella Mennuni

Data: 30/05/2016 Procedimento:
Oggetto: esecuzione immobiliare
Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI
www.studioarkterzaghi.it

Per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico in bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di

50/100 di

Superficie complessiva dell'unità immobiliare 62.21 mq commerciali.

L'edificio è stato costruito negli anni '50.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.10 m.

Stato di manutenzione generale: buono

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Edificio :

Manto di copertura

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

Strutture Verticali portante

materiale:	laterizio
condizioni:	buone

Pareti Esterne

materiale:	laterizio
coibentazione:	inesistente
rivestimento	tinteggiatura
condizioni:	da rifare

Solaio

materiale:	misto
condizioni:	buone

Rge n°35/2016: Tribunale Milano\ TRZ305CTU416

Condominio Pallanza contro

Giudice : Dott. Maria Gariella Mennuni

Data: 30/05/2016**Procedimento:**

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI
www.studioarkterzaghi.it

Travi	
materiale:	cemento armato
condizioni:	buone
Pavimentazione Esterna	
materiale:	piastrelle
condizioni:	buone
UNITA' IMMOBILIARE:	
Portone di ingresso	
tipologia:	porta
materiale:	legno tamburato
accessori:	
condizioni:	da sostituire
Infissi Esterni	
tipologia:	finestre
materiale:	legno
protezione:	tapparelle
materiale:	plastica
condizioni:	da sostituire
Infissi Interni	
tipologia:	porte
materiale:	legno e vetro
condizioni:	da sostituire
Pavimentazione Interna	
materiale:	parquet
condizioni:	buone
Plafoni	
materiale:	tinteggiati
condizioni:	buone
Rivestimento	
ubicazione:	bagno e cucina
materiale:	piastrelle di ceramica
condizioni:	vetuste
Impianti:	
Elettrico	
tipologia:	normale

Rge n°35/2016: Tribunale Milano\ TRZ305CTU416
Condominio Pallanza contro
Giudice : Dott. Maria Gariella Mennuni

Data: 30/05/2016**Procedimento:**
Oggetto: esecuzione immobiliare
Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI
www.studioarkterzaghi.it

condizioni: **a norma**
conformità:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. interna lorda	62.21 mq	1,00	62.21 mq
Totale	superf. interna lorda			62.21 mq

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
osservatorio immobiliare Anno 2016 - Semestre 1
agenzie immobiliari 2016,

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

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

per Abitazioni di tipo economico Normale	Min € 1700	Max € 2000
per Abitazioni di tipo economico Ottimo	Min € 2100	Max € 2500

AGENZIE IMMOBILIARI

per Abitazioni di tipo civile Normale,	Min € 2425	Max € 2750
per Abitazioni di tipo civile Ottimo	Min € 2750	Max € 3075

Rge n°35/2016: Tribunale Milano\ TRZ305CTU416
Condominio Pallanza contro
Giudice : Dott. Maria Gariella Mennuni

Data: 30/05/2016**Procedimento:**
Oggetto: esecuzione immobiliare
Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI
www.studioarkterzaghi.it

Coefficienti applicati nella stima :

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

Coeff. Stato (affaccio-ubicazione) 0.90 Coeff. Manutenzione 0.70 Coeff. Piano 0.90

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

€ 1.743,53 per mq 62.21.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. lorda senza coefficienti	Sup. lorda commerciale con coefficienti	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	62.21	62.21	€ 1.743,53	1,00
	Totale	Mq	62.21	€ 108.465,00	1,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Stima dell'unità immobiliare € 108.465,00

Abbattimento forfettario del valore del 5%

per assenza di garanzia **per vizi occulti** nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

(come da disposizioni del G.E.): € 5.423,25

Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita 2014-2015: € 10.974,06

Spese tecniche di **regolarizzazione urbanistica** e/o catastale e sanzione o per la bonifica dei rifiuti, **a carico integralmente dell'acquirente:** € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto: € 108.465,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

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

Rge n°35/2016: Tribunale Milano\ TRZ305CTU416
Condominio Pallanza contro
Giudice : Dott. Maria Gariella Mennuni

Data: 30/05/2016 **Procedimento:**
Oggetto: esecuzione immobiliare
Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI
www.studioarkterzaghi.it

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 92.067,71
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-30%):	€ 64.447,39

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. Pratica edilizia
- F. Atto di compravendita
- G. Attestato di Prestazione Energetica
- H. Invio perizia alle parti

Data generazione:

22/10/2016

L'Esperto alla stima
Arch. Rossana Terzaghi

Rge n°35/2016: Tribunale Milano\ TRZ305CTU416
Condominio Pallanza contro
Giudice : Dott. Maria Gariella Mennuni

Data: 30/05/2016**Procedimento:**
Oggetto: esecuzione immobiliare
Ctu: Arch. Rossana Terzaghi

