



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

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

www.studioarkterzaghi.it

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCH. ROSSANA TERZAGHI

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

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: SELMA BPM

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 1553/2015

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 13.02.2019

Giudice delle esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**



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°1553/2015: Tribunale Milano\ TRZ135CTU618

Procedimento: [REDACTED]

Giudice : Dott. Giacomo Puricelli

Data: 02/11/2018

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





Beni in **Basiano** prov. **Milano** - Località/Frazione **Basiano**
via Buonarroti n°17

Lotto: lotto unico

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto a) del verbale di giuramento:

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

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

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

Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: **Si**
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della
espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **Si**
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non
corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di
pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **Si**
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di
provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli
trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad
eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **Si**
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione
legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari:
non esistono diritti di comproprietà **nessuna 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
espressa o tacita in favore del debitore: **No**
il trasferimento non è avvenuto per causa di decesso





1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile A2 sito in **Basiano (Milano)**

frazione: **Basiano via Buonarroti n°17**

Quota e tipologia del diritto

100/100 di proprietà [REDACTED]

Appartamento piano primo, cantina al piano S1:

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 5, particella 635, subalterno 11,

indirizzo Via Buonarroti n.17, piano 1-S1,

categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3, rendita € 216,91.

Box al piano S1:

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 5, particella 635, subalterno 22,

indirizzo Via Mantegna, piano S1,

categoria C/6, classe 4, mq 31, rendita € 96,06.

Confini appartamento:

beni al subalterno 12, beni comuni al subalterno 5, prospetto su beni al subalterno 8 e beni al subalterno 9.

Confini cantina:

terrapieno, beni al subalterno 12, beni comuni al subalterno 5, box al subalterno 22 e beni al subalterno 8.

Confini box:

beni al subalterno 8, beni al subalterno 11, beni comuni al subalterno 5, corsello comune al subalterno 1 e box al subalterno 21.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

lotto composto da appartamento, cantina e box.

Caratteristiche zona: Via Buonarroti n.17 zona sud-est di BASIANO (MI) in prossimità della Strada Provinciale 179 e di Via Mantegna.

Strada a doppio senso poco trafficata.





Area urbanistica: principalmente residenziale a traffico scorrevole.

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

Caratteristiche zone limitrofe: zone principalmente residenziali

Attrazioni paesaggistiche: no

Attrazioni storiche: no

Principali collegamenti pubblici: autobus.

Servizi offerti dalla zona: supermercati, forze dell'ordine, poste, centro sportivo, negozi.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile A2 sito in Basiano (Mi), Via Buonarroti n.17

In sede di sopralluogo erano presenti il proprietario [REDACTED]

Secondo l'Agenzia delle Entrate di Milano, da interrogazioni in Anagrafe Tributaria, non risultano registrati altri contratti di locazione per quell'unità immobiliare.

Atto di compravendita 4 novembre 2005

TRASCRIZIONE del 10/11/2005 – Reg. Particolare 85125 – Reg. Generale 166825

Pubblico ufficiale MELE AMINTA – Repertorio 74425/5790 del 04/11/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 10/11/2005 - Registro Particolare 44461 - Registro Generale 166826

Pubblico ufficiale MELE AMINTA - Repertorio 74426/5791 del 04/11/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

A favore di BIPOP Carire Società per Azioni.





4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 03/07/2015 - Registro Particolare 42595 Registro Generale 64556

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6409 del 18/06/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di SELMA BIPIEMME LEASING S.p.a. con sede in Milano (MI) - contro RAIMONDI GIOVANNI Cod. Fiscale: RMNGNN59L19E094U.

4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 27/07/2015 - Registro Particolare 49798 Registro Generale 75440

Pubblico ufficiale DUBINI NICOLA FRANCESCO LUPO Repertorio 38715/13369 del 23/07/2015

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 27/07/2015 - Registro Particolare 49799 Registro Generale 75441

Pubblico ufficiale DUBINI NICOLA FRANCESCO LUPO Repertorio 38715/13369 del 23/07/2015

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Ammontare medio delle spese condominiali annue attorno a € 700,00

Debito spese ordinarie 01/03/2018 - 28/02/2019 € 525,96

Totale € 525,96

Non sussistono debiti gestioni precedenti.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile A2 sito in Basiano, Via Buonarroti n.17

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Unità immobiliare non accessibile ai diversamente abili i in quanto sono presenti gradini nel vialetto di ingresso.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

non vi sono vincoli o dotazioni condominiali.

Attestazione Prestazione Energetica:

Indice di prestazione energetica: non presente





6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Precedenti proprietari:

COMUNE DI BASIANO – acquisto di area

Dal 04/12/1963

BRAMBILLA FRANCO – acquisto di area

Dal 24/12/2001

F.B. IMMOBILIARE SRL – acquisto di area

Dal 29/12/2001 fino al 19/02/2004

INTRAPRESA SRL

Dal 19/04/2004 fino al 04/11/2005

[REDACTED]

[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 03/07/2015 - Registro Particolare 42595 Registro Generale 64556

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6409 del 18/06/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo è conforme alla planimetria catastale e al progetto comunale.

- 10/03/2004 DIA Prot. 1261 sostitutiva del permesso di costruire;
- 04/05/2004 Inizio lavori prot. 2237;
- 01/12/2004 DIA Prot. 5432 variante in corso d'opera;
- 09/07/2005 DIA Prot. 3167 variante per modifiche interne, sistemazioni esterne, modifiche finiture;
- 19/07/2005 autorizzazione per gli allacciamenti idrici e fognari prot. n 3359
- 13/12/2005 Fine lavori e richiesta Certificato di agibilità prot. N.5270;
- 13/12/2005 dichiarazione conformità impianti prot. N.5270 ai sensi della Legge 46/90 (gas-riscaldamento-parti comuni-elettrico);
- 13/12/2005 certificato di collaudo cementi armati;
- 21/07/2005 dichiarazione conformità canne fumarie;
- 18/10/2006 Parere favorevole Asl prot. 3724;
- 19/10/2006 Certificato di agibilità;

Rge n°1553/2015: Tribunale Milano\ TRZ135CTU618

Procedimento: [REDACTED]

Giudice : Dott. Giacomo Puricelli

Data: 02/11/2018

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





7.2 Conformità urbanistica: Abitazione di tipo civile A2

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Descrizione: Abitazione di tipo civile A2 di cui al punto A

L'unità immobiliare è ubicata a Basiano, provincia a Nord-Est di Milano, all'incrocio tra via Buonarroti 17 e via Mantegna 1, in un quartiere periferico residenziale distante 1.2 km dal Comune.

Il Comune di Basiano è unito con quello di Masate.

L'edificio formato da due blocchi rettangolari adiacenti ma scalati, è composto da un piano terra, due piani fuori terra ed un seminterrato. Sui lati corti dell'edificio sono presenti i corpi scale esterne.

La facciata è tinteggiata in color salmone e scandita da grandi terrazzi e finestre rettangolari con persiane verdi.

La tettoia con il cancello in ferro pedonale d'ingresso è posata sul primo gradino della rampa esterna condominiale che conduce al blocco scale esterno, unico accesso alle unità immobiliari.

L'appartamento oggetto di perizia, si trova al primo piano con accesso diretto dalle scale condominiali sul terrazzo, tramite cancello basso in ferro.

Qui una porta blindata si apre sulla zona giorno oltre la quale un piccolo disimpegno conduce nella zona notte dove sono ubicati il bagno e la camera da letto.

La pavimentazione del soggiorno/cucina è formata da un disegno di colori diversi composto da piastrelle di ceramica quadrate rosa chiaro con cornici in listelli che separano alcune piastrelle rettangolari e mosaici di forma circolare. La pavimentazione del disimpegno è in listelli di legno di forma quadrata 42x42cm con cornice di colore diverso, quella del bagno in piastrelle di ceramica azzurra puntinata 30x30 cm e quella della camera da letto in ceramica quadrata rosa chiaro 30x30 cm come il soggiorno ma con posa diagonale.

Il rivestimento del bagno è in mosaico bisazza sui toni dell'azzurro fino ad H=2.60 cm.

Il top della cucina e l'alzatina hanno un rivestimento in piastrelle di ceramica 10x10cm.

Il terrazzo ha una pavimentazione in piastrelle grès 30x30 cm color cotto chiaro con parapetto in muratura tinteggiato in color salmone.

Le porte interne sono in legno e vetro.





Le finestre e portefinestre sono in legno con doppio vetro e persiane verdi in legno.
L'appartamento è dotato di riscaldamento centralizzato, aria condizionata e allarme.
Gli impianti sono a norma.
Al piano interrato, di proprietà esclusiva, vi sono un box doppio e una cantina.
L'appartamento è in buono stato.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare 81.87 mq comprensiva di box e cantina.

L'edificio è stato costruito nel 2005.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di: H=2.70 cm

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: **cemento armato**
condizioni: **buone**

Pareti Esterne

rivestimento: **tinteggiatura**
condizioni: **buone**

Solaio

materiale: **misto (latero-cemento, elementi prefabbricati)**
condizioni: **buone**

Travi

materiale: **cemento armato**
condizioni: **buone**

UNITA' IMMOBILIARE:

Portone di ingresso:

condizioni: **cancello in ferro**

Infissi Esterni

materiale: **legno**
protezione: **persiane**
materiale: **legno**
condizioni: **buone**





| | |
|--|--|
| Infissi Interni materiale: condizioni: | porte legno buone |
| Pavimentazione Interna materiale: condizioni: | ceramica/parquet buone |
| Plafoni materiale: condizioni: | tinteggiati buone |
| Rivestimento ubicazione: materiale: condizioni: | bagno mosaico bisazza buone |
| Impianto Elettrico | a norma |

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione | superf. interna lorda | 51,24 mq | 1,00 | 51,24 mq |
| Terrazzi | superf. interna lorda | 19,93 mq | 0,50 | 10,96 mq |
| Cantina | superf. interna lorda | 5,78 mq | 0,25 | 1,44 mq |
| Box | superf. interna lorda | 36,45 mq | 0,50 | 18,22 mq |
| Totale | | | | 81,87 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 2018 (che in genere sono più bassi rispetto al mercato corrente) e gli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie rispetto a quello in esame, i servizi e l'area geografica.

8.2 Fonti di informazione:

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

osservatorio immobiliare Anno 2018 - Semestre 1

agenzie immobiliari 2018,

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

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

| | | |
|---------------------------------------|------------|------------|
| per Abitazioni di tipo civile Normale | Min € 1300 | Max € 1650 |
| per Abitazioni di tipo civile Ottimo | Min € 1700 | Max € 2050 |

AGENZIE IMMOBILIARI

| | | |
|--|------------|------------|
| per Abitazioni di tipo civile Normale, | Min € 1175 | Max € 1910 |
| per Abitazioni di tipo civile Ottimo | Min € 1846 | Max € 2250 |

Rge n°1553/2015: Tribunale Milano\ TRZ135CTU618
Procedimento: XXXXXXXXXX
Giudice : Dott. Giacomo Puricelli

Data: 02/11/2018
Oggetto: esecuzione immobiliare
Ctu: Arch. Rossana Terzaghi





Coefficienti applicati nella stima:

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

Coeff. Stato (affaccio-ubicazione) 0.92 Coeff. Manutenzione 0.95 Coeff. Piano 0.92

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

€1.387,00 per mq 81,87

8.3 Valutazione corpi:

| ID | Immobile | Sup. lorda commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|---------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| | Abitazione | 51,24 mq | € 1.387,00 | 1,00 |
| | Terrazzi | 10,96 mq | € 1.387,00 | 1,00 |
| | Cantina | 1.44 mq | € 1.387,00 | 1,00 |
| | Box | 18,22 mq | € 1.387,00 | 1,00 |
| | Totale | 62,90 Mq | € 1.387,00 | 1,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Stima dell'unità immobiliare € 113.553,69

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.): € 5.677,68

Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita 2014-2016: € 525,96

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

8.5 Prezzo iniziale base d'asta del lotto: € 113.553,69

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (esclusa detrazione spese legali e delegato alla vendita):

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" : € 107.350,05

Milano 14/12/2018

L'Esperto alla stima
Arch. Rossana Terzaghi

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

Rge n°1553/2015: Tribunale Milano\ TRZ135CTU618

Procedimento: [REDACTED]

Giudice : Dott. Giacomo Puricelli

Data: 02/11/2018

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi

