

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **2478/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-11-2016 ore 11:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Riccardo Corbetta
Codice fiscale: CRBR67A23F205M
Studio in: Via Piolti De'Bianchi 19 - Milano
Telefono: 0289073860
Fax: 0289073860
Email: r.corbetta@awn.it
Pec: corbetta.11582@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Farsaglia 6 - Milano (Milano) - 20137

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 482, particella 306, subalterno 704 foglio 482, particella 306, subalterno 704

2. Stato di possesso

Bene: Via Farsaglia 6 - Milano (Milano) - 20137

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Farsaglia 6 - Milano (Milano) - 20137

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Farsaglia 6 - Milano (Milano) - 20137

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Farsaglia 6 - Milano (Milano) - 20137

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Farsaglia 6 - Milano (Milano) - 20137

Lotto: 001

Corpo: Appartamento
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Farsaglia 6 - Milano (Milano) - 20137

Lotto: 001

Corpo: Appartamento
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Farsaglia 6 - Milano (Milano) - 20137

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 199.000,00

Prezzo da occupato: € 150.000,00

Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
Via Farsaglia 6

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20137, Via Farsaglia 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: La debitrice risulta deceduta in data 10/02/2016

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Attuale proprietaria al 15/11/2016: OMISSIS per SUCCESSIONE DI OMISSIS del 08/07/2016 (Vedi sezione Catasto)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Racca Delfina, foglio 482, particella 306, subalterno 704, indirizzo Via Farsaglia 6, piano T, comune Milano, categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 68, rendita € 848,28

Derivante da: Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: Nord: Altra proprietà Est: Corridoio comune Sud: atrio condominiale Ovest: Via Farsaglia

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - Nata a Torino (TO) 06/06/1953 CF. OMISSIS, foglio 482, particella 306, subalterno 704, indirizzo Via Farsaglia 6, piano T, comune Milano, categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 68, rendita € 848,28

Derivante da: Denuncia (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/02/2016 protocollo n. MI0379065 in atti dal 15/07/2016 Rogante: OMISSIS Sede: TORINO Registrazione: UU Sede: MILANO Volume: 9990 n.:943 del 08/07/2016 SUCCESSIONE DI OMISSIS (n.41866.1/2016)

Confini: Nord: Altra proprietà Est: Corridoio comune Sud: atrio condominiale Ovest: Via Farsaglia

Note: NB:

Note generali: - La Debitrice OMISSIS è deceduta il 10/02/2016. - La Voltura catastale è stata effettuata, ma al primo accesso agli uffici Catastali non era ancora stata registrata. Per questo motivo nella sezione Dati catastali sono presenti due schede: la prima intestata a OMISSIS che testimonia la correttezza dei dati inseriti al momento dell'atto di Pignoramento, la seconda invece aggiornata al 15/11/2016 ove è visibile il passaggio di proprietà. - Nella scheda tipologia del diritto è stata aggiunta una nota in merito alla nuova proprietà in quanto la procedura

software non permette l'inserimento di Parti non iscritte in procedura esecutiva. - Al
15/11/2016 non è ancora disponibile alcuna Trascrizione, relativa al passaggio di proprietà,
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere periferico ma ben consolidato nel tessuto urbano a carattere prevalentemente residenziale ben servito e generalmente ben mantenuto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Proprietaria Debitrice deceduta

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:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 164091,12 ; A rogito di Bossi Roberto in data 24/01/2001 ai nn. 197140/26172; Iscritto/trascritto a Registro immobi-

liare Milano 1 in data 26/01/2011 ai nn. 4358/638

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 91000 ; A rogito di Bossi Roberto in data 18/04/2012 ai nn. 199663/27470; Iscritto/trascritto a Ufficio registri immobiliari Milano 1 in data 20/04/2012 ai nn. 20379/3145

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Milano in data 29/09/2015 ai nn. 41219 iscritto/trascritto a Ufficio registri immobiliari Milano 1 in data 10/11/2015 ai nn. 63458/44178;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.400,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 15.000,00 €. 15000 relativi solo al riscaldamento (vedi Nota in "Avvertenze ulteriori")

Millesimi di proprietà: 125

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: kWh/mq anno 94,99

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

Avvertenze ulteriori: Il condominio Farsaglia condivide con altro condominio (Ennio 25) l'impianto di riscaldamento, gestione e consumi. E' stato istituito un "Fondo morosi" causa importante debito. La quota parte di tale debito afferente al condominio di Via Farsaglia è di Euro 15.000 e viene recuperato con addebiti aggiuntivi al riparto spese di riscaldamento come da documenti forniti dall'Amministrazione Ennio 25. L'amministrazione di Via Farsaglia 6 non comunica le spese di gestione medie annue nè il debito complessivo eventualmente esistente nel biennio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 11/06/1999 . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/06/1999 al 05/12/2000 . In forza di atto di compravendita a rogito di Luciano Quaggia, in data 11/06/1999, ai nn. 173755; trascritto a Uffici dei Registri Immobiliari Milano 1, in data 18/06/1999, ai nn. 31514/21212.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/12/2000 al 09/11/2004 . In forza di atto di compravendita a rogito di Giancarlo Gamba, in data 05/12/2000, ai nn. 56110/8880; trascritto a Uffici dei Registri Immobiliari Milano 1, in data 22/12/2000, ai nn. 67389/46155.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/11/2004 al 16/12/2009 . In forza di atto di compravendita a rogito di Guido Roveda, in data 09/11/2004, ai nn. 88975/21713; trascritto a Uffici dei Registri Immobiliari Milano 1, in data 19/11/2004, ai nn. 93229/56852.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Roberto Bossi, in data 16/12/2009, ai nn. 194817/25003; trascritto a Uffici dei Registri Immobiliari Milano 1, in data 21/12/2009, ai nn. 73072/47101.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza di occupazione

Intestazione: OMISSIS

Abitabilità/agibilità in data 22/07/1975 al n. di prot.

NOTE: La licenza di Occupazione è riferita alle Licenze Edilizie del 14.08.1968 (Atti 139367/2757/67); 30.07.1970 (Atti 115698/2229/70); 07.06.1973 (Atti 58027/7170/73). Al contenuto di tali atti il CTU alla data odierna non ha potuto avere accesso

Numero pratica: 3102/636/1942

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Riordino Fabbricato e costruzione laboratorio

Presentazione in data 25/01/1942 al n. di prot. 3102-636

Abitabilità/agibilità in data 01/04/1946 al n. di prot. 60/1942

NOTE: La Licenza è riferita a porzione di fabbricato (oggi unico) preesistente rispetto al corpo in cui è situata la UI oggetto di perizia

Numero pratica: 54636/9919/49

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione autorimessa privata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/04/1949 al n. di prot. 54636/9919/49

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 54636/9919/49

Abitabilità/agibilità in data 15/09/1950 al n. di prot. Licenza occupazione n°868/

Numero pratica: PG 36114/2001
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Relazione Asseverata art. 83 R.E. Milano
 Per lavori: Manutenzione straordinaria
 Oggetto: Modifiche interne
 Presentazione in data 05/01/2001 al n. di prot. 36114/2001

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne: mancata realizzazione di un ripostiglio in quota (indicato con lettera "A" in planimetria Catastale; la zona antibagno risulta più ampia a riduzione della superficie del soggiorno.

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria e aggiornamento pratica catastale

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione spazi interni

CILA Sanatoria: € 1.000,00

Aggiornamento planimetria catastale a seguito della CILA a Sanatoria: € 500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note sulla conformità edilizia: Alla data odierna, il Comune di Milano non ha ancora soddisfatto integralmente la richiesta di accesso agli atti protocollata il 14/07/2016. Le due pratiche edilizi mancanti da visionare dovrebbero essere relative alla costruzione del corpo di fabbrica realizzato con le licenze tra 1968 e il 1973. Tale corpo aggiuntivo è oggi integrato alla parte più antica.

Non è pertanto possibile esprimersi in modo completo sulla regolarità edilizia, eccetto per la conformità dell'unità immobiliare in esame il cui ultimo stato asseverato (pratica edilizia PG 36114/2001) differisce per piccole modifiche interne dal reale stato dei luoghi.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.16 del 22/05/2012
Zona omogenea:	TUC Tessuto urbano consolidato (art. 2.1.a) - TRF Tessuto urbano di recente formazione (art. 2.1.a ii)
Norme tecniche di attuazione:	art 15.2 - Tessuti Urbani compatti a cortina
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 25 del 14.07.2010
Zona omogenea:	TUC Tessuto urbano consolidato (art. 2.1.a) - TRF Tessuto urbano di recente formazione (art. 2.1.a ii)
Norme tecniche di attuazione:	art 15.2 - Tessuti Urbani compatti a cortina
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime**

Gas

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** diffusori: **Termosifoni in tubi d** condizioni: **ottime**

- Note: Dotato di termovalvole e contabilizzatori di calore

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00
		91,00		91,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sintetico comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Del Territorio

Bollettino Rilevazione dei Prezzi degli immobili Città Metropolitana di Milano 1/2016

Vendite immobiliari Agenzie;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Agenzia Del Territorio

Bollettino Prezzi degli immobili Città Metropolitana di Milano 1/2016 :

1.800 - 2.500 €/mq

Vendite immobiliari Agenzie prezzo medio 3.000 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	91,00	€ 2.600,00	€ 236.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 236.600,00
Valore corpo			€ 236.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 236.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 236.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	91,00	€ 236.600,00	€ 236.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)

€ 35.490,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 262,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 199.348,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 150.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 199.000,00

Data generazione:
15-11-2016

L'Esperto alla stima
Riccardo Corbetta