

---

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

promossa da: **007 - Italfondario Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **2711/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2016 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SIMONA CATERBI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1**

**Esperto alla stima:** Paolo Merlanti  
**Codice fiscale:** MRLPLA50C19D969T  
**Studio in:** Via Domodossola 5 - Milano  
**Email:** merlanti@gmail.com  
**Pec:** paolo.merlanti@ingpec.eu

Misure Penali: NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Gobetti 45/A - Garbagnate Milanese (Milano) - 20024

Lotto: 1

Corpo: [REDACTED] Via Gobetti 45A

Continuità delle trascrizioni: NO

**8. Prezzo**

Bene: Via Gobetti 45/A - Garbagnate Milanese (Milano) - 20024

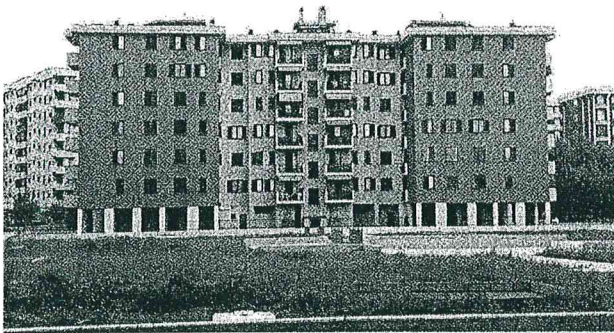
Lotto: 1

Prezzo da libero: € 79.143,72

Prezzo da occupato: € 52234,86



**Prospetto Sud**



**Prospetto Ovest**

Note: Il Sig. Dimundo dichiara che l'appartamento sarà reso libero nei prossimi giorni e comunque al decreto di trasferimento

**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:*

- A favore della massa dei creditori , Condominio Via Gobetti 45 Garbagnate Milanese  
contro ██████████ iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/11/2015 ai nn.  
115286/74831;

*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:*

Nessuna.

*4.2.2 Pignoramenti:*

Nessuna.

*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:**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	N.288 in data 22/12/1982
Zona omogenea:	foglio 31 mapp. 20,21 e 24 comprese nell'isolato 5.30 del P.R.G.
Norme tecniche di attuazione:	Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, artigianale di servizio, commerciale, direzionale per insediamenti privati per interesse collettivo, per impianti pubblici o di interesse pubblico. Superficie occupata nel sottosuolo 548 mq.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Concessione edilizia
Estremi delle convenzioni:	N.4/83 del 28/2/1983 e N.99/92 del 17/9/1993
Obblighi derivanti:	Completamento III fabbricato di cui alla concessione edilizia N.4/84. Eliminazione barriere architettoniche, sistemazione area esterna (piazza e parcheggi), percorsi pedonali,
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	15,30 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pericolosità della recinzione provvisoria, pericolosità dello stato dei luoghi nel cantiere.

Regolarizzabili mediante: Completamento delle opere

Descrizione delle opere da sanare: Sistemazioni esterne

**Il fabbricato per i motivi di mancato completamento delle opere oggetto della convenzione risulta privo di agibilità**

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **Piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Antenna collettiva tipologia: **parabola** condizioni: **buone**

Ascensore tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **buone**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

E' stato effettuato il rilievo delle superfici durante il sopralluogo. Dal rilievo risulta all'incirca confermato il valore della superficie lorda dell'appartamento riportato sulla scheda catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale/abitazione	sup reale lorda	60,00	1,00	60,00
		<b>60,00</b>		<b>60,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II Semestre/2015

*N.*

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Comparativo

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Garbagnate Milanese;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1400 €/mq..

### 8.3 Valutazione corpi:

**Appartamento Dimundo Via Gobetti 45A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Comparativo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale/abitazione	60,00	€ 1.400,00	€ 84.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 84.000,00
assenza di abitabilità detrazione del 5.00%	€ -4.200,00
Valore corpo	€ 79.800,00
Valore Accessori	€ 10.000,00
Valore complessivo intero	€ 89.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 89.800,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento Dimundo Via Gobetti 45A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	60,00	€ 89.800,00	€ 89.800,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% 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:

€ 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel bien-

€ -7.656,28