
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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

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

Lotto: 1

Corpo: Appartamento [redacted] Via Gobetti 45A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 31, particella 158, subalterno 7, foglio 31, particella 257, subalterno 153

2. Stato di possesso

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

Lotto: 1

Corpo: Appartamento [redacted] Via Gobetti 45A

Possesso: Occupato senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

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

Lotto: 1

Corpo: Appartamento [redacted] Via Gobetti 45A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

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

Lotto: 1

Corpo: Appartamento [redacted] Via Gobetti 45A

Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

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

Lotto: 1

Corpo: Appartamento [redacted] Via Gobetti 45A

Comproprietari:

6. Misure Penali

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

Lotto: 1

Corpo: Appartamento [redacted] Via Gobetti 45A

Misure Penali: NO

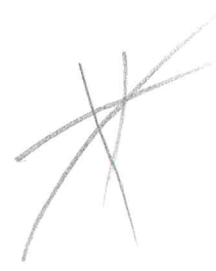
7. Continuità delle trascrizioni

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

A small, handwritten mark or signature at the bottom right corner of the page.

Beni in Garbagnate Milanese (Milano)

Località/Frazione

Via Gobetti 45/A

Lotto: 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento [REDACTED] Via Gobetti 45A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Garbagnate Milanese (Milano) CAP: 20024, Via Gobetti 45 A

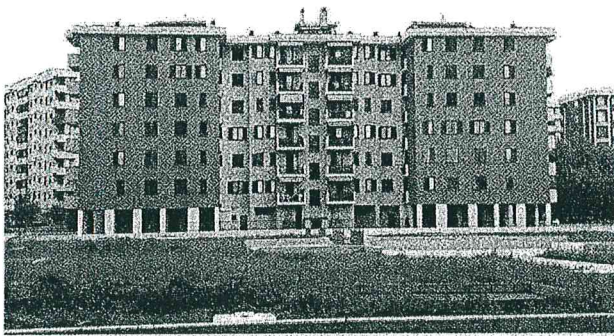
Note: Appartamento ad uso abitazione al piano primo della scala "A", distinto con l'interno n.3, composto da due locali e accessori, con annesso un vano di cantina al piano interrato; il tutto è censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune.



Prospetto Est



Prospetto Sud



Prospetto Ovest



Prospetto Nord

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 31, particella 158, subalterno 7, indirizzo Via Gobetti 45, scala A, interno 3, piano 1, comune Garbagnate Milanese, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 59 mq, rendita € 289,22 euro

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 31, particella 257, subalterno 153, indirizzo Via Gobetti 45, scala A, piano S-1, comune Garbagnate Milanese, categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 47,10

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere in cui è ubicato l'appartamento oggetto della perizia è posto in un'area semicentrale del Comune di Garbagnate in prossimità del Parco delle Groane. Trattasi di un insediamento di tre palazzine in un'ampia area residenziale avente concessione edilizia n. 1303 del 26 febbraio 1983 del Comune di Garbagnate.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Bollate.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Canale Villoresi e Parco delle Groane.

Attrazioni storiche: Museo storico Alfa Romeo.

Principali collegamenti pubblici: Ferrovie Trenord 25 minuti

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Terzo non identificato senza alcun titolo.

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:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 787,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Le spese condominiali scadute ed insolute ammontano a 3511,64 euro per la gestione ordinaria 2016, gestione ordinaria 2015, quota morosi recinzione, gestione straordinaria recinzione, gestione straordinaria impianto videocitofonico. Le spese condominiali scadute ed insolute ammontano a 4144,64 euro per integrazione rifacimento piazza, gestione ordinaria 2016, ultimazione lavori opere straordinarie piazza.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Assenza del certificato di abitabilità di tutto il fabbricato. Non essendo stato eseguito il regolare passaggio delle consegne contabili dalla vecchia amministrazione all'attuale amministratore, in totale assenza delle scritture contabili, l'assemblea riunitasi in sede straordinaria il 7 marzo 2013 ha deliberato di voler affidare ad un revisore contabile, Dott. Commercialista Claudio Seri, il mandato per effettuare la revisione contabile sul c/c del condominio per le annualità 2010/2011/2012 per le quali quindi il condominio non è in condizione di definire l'ammontare esatto della spesa a carico del sig. [REDACTED]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia N. 99/92

Intestazione: Proprietà Edilizia Madi S.p.A.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Richiesta di Concessione Edilizia e richiesta permesso di abitabilità

Per lavori: di completamento del fabbricato III

Oggetto: variante

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'agibilità non è mai stata rilasciata per il mancato completamento delle opere esterne da parte dell'impresa. Il Comune di Garbagnate Milanese con lettera del 21/07/1995 scrive all'impresa Edilizia Madi SpA ed al Direttore dei Lavori Ing. Luigi Legnani che la concessione in oggetto N.99/92 si intende decaduta quando le opere prescritte o i lavori relativi siano rimasti sospesi per più di 180 giorni.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento Dimundo Via Gobetti 45A**

L'immobile si trova in zona semicentrale del Comune di Garbagnate Milanese corrispondente al foglio 31 particella 158 dell'estratto di mappa catastale. Trattasi di un edificio esistente residenziale posto all'angolo fra Via Pietro Gobetti e Via Milano costituito da appartamento al primo piano di due locali oltre a cucina e bagno e di una cantina al piano primo interrato. La concessione edilizia delle tre palazzine oggetto nuova costruzione, fra cui la palazzina A, è stata rilasciata dal Comune di Garbagnate in data 28 febbraio 1983 e successivamente, in seguito a richiesta di modifiche della proprietà, nuovamente rinnovata in data 17 settembre 1993 con prescrizioni. Il certificato di idoneità statica è stato rilasciato dall'Ing. Luigi Legnani in data 10 marzo 1995. Il definitivo certificato di abitabilità non risulta ancora emesso a causa di disaccordo sul completamente delle opere fra proprietà e Comune di Garbagnate come riscontrato da fitta corrispondenza che è stato possibile visionare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Garbagnate.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: maggio 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza interna di circa: 2,87 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono discretamente buone anche se al momento del sopralluogo erano in corso lavori di sistemazione delle parti esterne comuni, percorsi pedonali e giardini, a livello terra. L'appartamento è confinante con altri tre appartamenti di dimensioni analoghe, pianerottolo, vano scala e ascensore. Parti comuni condominiali come ampio giardino esterno, porticato piano terra e area parcheggio dove sono ancora presenti, al momento dei sopralluoghi, lavori di completamento.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: buone - Note: Le condizioni degli infissi esterni sono buone a parte l'infisso esterno di accesso al balconcino che presenta una lieve lesione da riparare.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: laminati coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: piastrella di ceramica smaltata condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: pavimentazione in gres condizioni: buone

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
		60,00		60,00

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.

Zona: Garbagnate Milanese

Tipologia: Appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1500

Accessori

Appartamento Dimundo Via

Gobetti

1. Cantina

45A posto al piano I interrato composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 16 mq - Destinazione urbanistica: cantina

Valore a corpo: € 10000

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Centralizzato

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto privato di condizionamento o climatizzazione.

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

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 insolte nel bien-	€ -7.656,28

nio anteriore alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 79.143,72

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 79.143,72

Data generazione:

09-07-2016



L'Esperto alla stima **Ing. Paolo Merlanti**
Paolo Merlanti Via Domodossola 5
20145 Milano