

---

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

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **159/19**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-01-2020 ore 10:05

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Alberto Mariani  
**Codice fiscale:** MRNLRT59D02F205U  
**Studio in:** Via T. Grossi 2 - 20090 Cesano Boscone  
**Telefono:** 0248602809  
**Fax:** 0289954540  
**Email:** mariansson@tiscali.it  
**Pec:** ALBERTO.MARIANI@PCT.PECOPEN.IT



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Giuseppe di Vittorio 18 – San Donato Mil. (Milano) – 20097

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** A3

**Dati Catastali:** foglio 27 particella 87, subalterno 60

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Giuseppe di Vittorio 18 – San Donato Mil. (Milano) – 20097

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Giuseppe di Vittorio 18 – San Donato Mil. (Milano) – 20097

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Giuseppe di Vittorio 18 – San Donato Mil. (Milano) – 20097

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** omissis

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Giuseppe di Vittorio 18 – San Donato Mil. (Milano) – 20097

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Giuseppe di Vittorio 18 – San Donato Mil. (Milano) – 20097

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Giuseppe di Vittorio 18 – San Donato Mil. (Milano) – 20097



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Giuseppe di Vittorio 18 – San Donato Mil. (Milano) – 20097

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 85.784,40

**Prezzo da occupato:** € 65.000,00



Beni in **San Donato Mil. (Milano)**  
Località/Frazione  
Via Giuseppe di Vittorio 18

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Donato Mil. (Milano) CAP: 20097, Via Giuseppe di Vittorio 18**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 27, particella 87, subalterno 60, indirizzo Via Giuseppe di Vittorio 18, scala C, piano secondo, comune San Donato Mil., categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 482,89€

**Confini:**

Confini Abitazione: a nord: via Di Vittorio; a est: altra proprietà; a sud: cortile comune; a ovest: cortile comune.

Confini Solaio: a nord: corridoio comune; a est: vano scala comune; a sud: terrapieno; a ovest: altra proprietà.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile si trova in zona periferica sud di San Donato Milanese in prossimità del confine con il comune di S. Giuliano ed in prossimità della direttrice Via Roma.

**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.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercato Ovs in Via Emilia 2 a 400m circa, Supermercato Carrefour Via Emilia a 1.200m circa, farmacia S. Carlo in Via Parri 47 a 60m circa, farmacia Nuova in Via Di Vittorio 47 a 200m circa, scuola primaria Martin Luther King in Via Di Vittorio 48 a 100m circa.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** bus linea 121 (S.Giuliano – S.Donato) a 500m circa, bus linea 132 (S.Donato – Marignano M3) a 500m circa; bus linea 140 (S.Donato – Rogoredo) a 500m circa; Linea trenord S1 (Lodi – Saronno) a 500m circa

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**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; Importo ipoteca: € 166.000,00; Importo capitale: € 103.300,00 ;  
Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/04/2002 ai nn. 50290/11038

- Ipoteca legale; Importo ipoteca: € 39.273,54; Importo capitale: € 19.636,77 ;  
Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 25/08/2005 ai nn. 129579/34733

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 01/02/2019 ai nn. 12153/8218

##### 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:** 2.400 € circa

**Spese condominiali scadute ed insolute:** 16.500,23€ al 30.09.2019.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**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:** Costi cancellazioni gravami: Costo canc. ipoteca volontaria: 35,00€; Costo canc. ipoteca giudiziale: 0,50% della somma iscritta (minimo 168,00€) oltre a 94,00€ di bolli e tasse; Costo canc. pignoramenti: 294,00€.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** omissis proprietario/i ante ventennio al 27/12/2001 . In forza di titoli ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 12/12/2001 al 23/04/2002. In forza di atto di fusione trascritto a Milano 2, in data 27/12/2001, ai nn. 146234/90635

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 16/04/2002 ad oggi. In forza di atto di compravendita trascritto a Milano 2, in data 23/02/2002, ai nn. 50289/29934

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 504

Tipo pratica: nulla osta a costruire

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/11/1964

Numero pratica: 504

Tipo pratica: abitabilità

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/11/1966

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	TUC-R2 - Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale di riqualificazione.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	servitù aeroportuale Linate (SOI); fascia D piano rischio aeroporto Linate; fascia C PAI Fiume Lam-



	bro (classe rischio medio)
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna nota

Descrizione: di cui al punto A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Donato Mil. (Milano) CAP: 20097, Via Giuseppe di Vittorio 18**

L'appartamento, posto al piano secondo nella scala C del complesso immobiliare è composto da ingresso in corridoio, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, due balconi e solaio.

L'immobile presenta cortile interno, impianto citofonico, impianto ascensore mentre non è compreso il servizio di portineria.

Superficie complessiva di circa mq **93,20**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1964

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 9

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in scarso stato generale di manutenzione; sono stati riscontrati segni di ammaloramento.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro singolo</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in graniglia</b> condizioni: <b>scarse</b>
Plafoni	materiale: <b>gesso</b> condizioni: <b>scarse</b>
Porta di ingresso	tipologia: <b>anta doppia a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficiente</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>locali</b> materiale: <b>gesso</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:**

Condizionamento

tipologia: **condominiale** alimentazione: **gas** diffusori: **radiatori** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarso****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Calcolo della superficie lorda comprensiva di murature esterne e del 50% dei muri di comunione con terzi tratta da planimetria catastale; i balconi verandati sono stati considerati come balconi aperti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	74,00	1,00	74,00
solaio	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
balconi	sup lorda di pavimento	13,20	0,30	3,96
		<b>93,20</b>		<b>79,46</b>

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

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (1.200,00€ - 2.000€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 1° semestre 2019 (1.150,00€ - 1.600,00€ al mq);
- sia l'osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2018 (1.000,00€ al mq).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di San Donato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa;

<http://www.immobiliare.it/>

<http://www.casa.it/>;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00€





al mq.

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	74,00	€ 1.200,00	€ 88.800,00
soffitto	1,50	€ 1.200,00	€ 1.800,00
balconi	3,96	€ 1.200,00	€ 4.752,00
Valore corpo			€ 95.352,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.352,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.352,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		79,46	€ 95.352,00	€ 95.352,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	€ 4.767,60
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 biennio anteriore alla vendita:	€ 4.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile avendo una sola entrata ed un solo servizio.	

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 85.784,40</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 65.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 85.784,40</b>



Data generazione:  
02-12-2019

L'Esperto alla stima  
**Ing. Alberto Mariani**

