



## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** via Isonzo, 10 - San Donato Milanese (Milano) - 20097

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 22, particella 87, subalterno 701

### 2 Stato di possesso

**Bene:** via Isonzo, 10 - San Donato Milanese (Milano) - 20097

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato senza titolo

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

**Bene:** via Isonzo, 10 - San Donato Milanese (Milano) - 20097

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Isonzo, 10 - San Donato Milanese (Milano) - 20097

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Condominio Via Isonzo 10, Banca Popolare di Intra S.p.A.

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Isonzo, 10 - San Donato Milanese (Milano) - 20097

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via Isonzo, 10 - San Donato Milanese (Milano) - 20097

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO



**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Isonzo, 10 - San Donato Milanese (Milano) - 20097

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Isonzo, 10 - San Donato Milanese (Milano) - 20097

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 131.000,00



Beni in **San Donato Milanese (Milano)**  
Località/Frazione  
via Isonzo, 10

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Donato Milanese (Milano) CAP: 20097  
via Isonzo, 10**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza al momento del rogito: Milano, [REDACTED]

[REDACTED] Stato Civile: libero all'atto di acquisto - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1,  
foglio 22, particella 87, subalterno 701, scheda catastale del 29/06/1985, indirizzo via Isonzo  
N.° 10, piano 1-S1, comune San Donato Milanese, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani,  
superficie mq. 65, rendita €. 262,10.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e Divi-  
sione del 29/06/1985 protocollo N.° 67266 in atti dal 12/10/2000  
Divisione N.° 34748.1/1985.

Confini: Da nord in senso orario: via Isonzo, altra unità immobiliare e vano scala condominiale,  
altra unità immobiliare e vano scala condominiale, via privata.

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

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

L' unità immobiliare oggetto di stima si trova all'interno di un edificio sito nella zona semicentrale del Comune di San Donato Milanese, confinante con il Comune di San Giuliano Milanese a prevalente destinazione residenziale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista 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:** Sono presenti i principali servizi per la collettività.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Milano.

**Principali collegamenti pubblici:** Sono presenti i principali collegamenti urbani ed extraurbani. Nelle vicinanze tangenziali est ed ovest di Milano.



### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di ospite dell'esecutata senza alcun titolo.

### 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:

- Pignoramento a favore di Condominio Via Isonzo 10 contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: 726-Verbale di pignoramento immobili ; Atto esecutivo o cautelare in data 13/04/2015 ai nn. 1006/2015, iscritto/trascritto a Milano 2 in data 29/04/2015 ai nn. 38968/25731;

##### 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 Banca Popolare di Intra S.p.A. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: 0176-Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: €. 315.000,00; Importo capitale: €. 175.000,00 ; A rogito di Notaio Massimiliano Tornambè in data 05/11/2009 ai nn. 10920/6442; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/11/2009 ai nn. 155026/31460 .

Note: Si precisa che nella nota di trascrizione della concessione a garanzia di mutuo fondiario è riportato il nome della signora [REDACTED]  
[REDACTED] in qualità di DEBITORE NON DATORE.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Condominio Via Isonzo 10 contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: 726-Verbale di pignoramento immobili ; Atto esecutivo o cautelare in data 13/04/2015 ai nn. 1006/2015, iscritto/trascritto a Milano 2 in data 29/04/2015 ai nn. 38968/25731;

##### 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:** €. 1.750,00

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** €. 780,00

**Spese condominiali scadute ed insolute:** Alla data della perizia €. 7.772,06

Nell'ultimo biennio €. 4.282,81

**Millesimi di proprietà:** 47,00

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Unità immobiliare posta al piano primo di uno stabile senza ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietà 1/2; [redacted] proprietà 1/2. **proprietari da ante ventennio al 20/10/2000**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Massimo Napolitano, in data 30/09/1992, ai nn. 17741/4958; trascritto a Lodi, in data 15/10/1992, al n. 2434.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietà 1/2; [redacted] proprietà 1/2 dal 20/10/2000 al 05/11/2009. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maria Bufano, in data 20/10/2000, ai nn. 140171/2154; trascritto a Milano 2, in data 26/10/2000, ai nn. 99209/67368.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietà 1/1 dal 05/11/2009 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Massimiliano Tornambè, in data 05/11/2009, ai nn. 10919/6441; trascritto a Milano 2, in data 19/11/2009, ai nn. 155025/97500.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

NOTE: Edificio realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.

NOTE: All'atto della compravendita parte venditrice ha dichiarato che l'immobile è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967 e che non è stata posta in essere successivamente alcuna delle opere ai sensi della legge N.° 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni ne comunque è intervenuta alcuna trasformazione in contrasto con le normative urbanistiche.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia. Il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.



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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del 02/05/2012
Zona omogenea:	TUC - Ambiti di tessuto urbano consolidato residenziale saturo.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. vedi art. N.° 21, 22 e 23.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

L'unità immobiliare è situata al piano primo ed è composta da un ingresso, una cucina abitabile, un soggiorno, un bagno, una camera da letto, due balconi ed una cantina posta al piano interrato, nel sottoscala.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] - Residenza al momento del rogito: [REDACTED]

Stato Civile: libero all'atto di acquisto - Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **59,00**

E' posto al piano: 1-S1

L'edificio è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,96

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in normali condizioni edilizie, si rileva una scarsa manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Parapetto realizzato con la parte inferiore in muratura e quella superiore in ferro.
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>Non verificabile</b> condizioni: <b>Non verificabili.</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>Alluminio e vetro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: La descrizione è riferita al portone di ingresso condominiale.
Infissi esterni	tipologia: <b>ante singole, doppie e triple a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>Non rilevata</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia foderà</b> coibentazione: <b>Non verificabile</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>gesso</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro e legno tamburato</b> accessori: <b>blindato</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: La descrizione è riferita al portoncino di primo ingresso all'unità immobiliare.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>Graniglia di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: La descrizione è riferita alla scala condominiale.
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>Funzionante</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificarla</b>
Citofonico	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>Non è stato possibile accertarla.</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificarle.</b> - Note: E' presente un diffusore del tipo "split" nel soggiorno con l'unità esterna posta sul balcone.



Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificarla.</b>
Fognatura	tipologia: <b>Non verificabile</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e gres</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>Non rilevata</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>Non è stato possibile accertarla.</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>Non verificate</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificarla.</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificarla.</b>
Telefonico	tipologia: <b>Non rilevato</b> centralino: <b>assente</b> - Note: Esiste solo la predisposizione.
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificarla.</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della superficie è stato effettuato in base al D.P.R. N. 138/1998.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	Mq. 59,00	1,00	Mq. 59,00
		<b>Mq. 59,00</b>		<b>Mq. 59,00</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: Primo semestre 2016

Zona: San Donato Milanese

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.750,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.600,00



**Accessori**

A

1. Cantina  
posta al piano Seminterrato composto da unico vano - Sviluppa una superficie complessiva lorda di 6,20 mq.  
Valore a corpo: **€. 2.000,00**  
Note: Cantina posta nel sottoscala condominiale.

A

2. balconi  
posti al piano Primo composti da N.° 2 balconi - Sviluppano una superficie complessiva di 7,90 mq.  
Valore a corpo: **€. 8.000,00**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

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

Note: Non è stato possibile accertarlo

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Centralizzato

Stato impianto: Non funzionante

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Non è stato possibile accertarlo.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Note Esiste un impianto monomacchina del tipo split system posto in soggiorno con unità esterna posta sul balcone.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori e montacarichi :



L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima si è basato sulla media ponderale dei valori espressi dagli indicatori correntemente assunti dall'Agenzia delle Entrate nella determinazione della stima degli immobili, ovvero: mercato immobiliare telematico riferito ad unità con caratteristiche simili a quella in esame ed osservatorio del mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del territorio.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di San Donato Milanese;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di San Donato Milanese;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: San Donato Milanese ed Osservatorio del Mercato Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
€/mq. 2.175,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3] con annessa Cantina e balconi

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	Mq. 59,00	€ 2.175,00	€ 128.325,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 128.325,00
Valore corpo			€ 128.325,00
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 138.325,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 138.325,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annessa Cantina e balconi	Mq. 59,00	€ 138.325,00	€ 138.325,00



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giuridiziarica e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	€ 6.916,25
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:	<b>€ 131.408,75</b>
---	---------------------

Data generazione:  
07-11-2016

L'Esperto alla stima  
**Arch. Luca Martignon**



**ALLEGATI:**

-  All. N.° 01 - Verbale.pdf
-  All. N.° 02 - Documentazione fotografica.pdf
-  All. N.° 03 - Rilievo.pdf
-  All. N.° 04 - Visura storica per immobile.pdf
-  All. N.° 05 - Planimetria catastale.pdf
-  All. N.° 06 - Posizione condominio.pdf
-  All. N.° 07 - Documentazione anagrafe.pdf
-  All. N.° 08 - Estratto tabelle O.M.I..pdf
-  All. N.° 09 - Verifica contratti affitto.pdf
-  All. N.° 10 - Raccomandata alle parti + pec avvocati.pdf
-  All. N.° 11 - Deascrizione del bene.pdf
-  All. N.° 12 - Ispezioni ipotecarie.pdf
-  All. N.° 13 - Pignoramento.pdf
-  All. N.° 14 - Atto notarile compravendita.pdf

