

---

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

promossa da: **DoBank S.P.A.**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **93/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-01-2018 ore 10.50

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico:**  
**Appartamento residenziale.**

**Esperto alla stima:** Arch. Giuseppe Colombo  
**Email:** giuseppe@studiocolombozara.it  
**Pec:** info@pec.studiocolombozara.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Giuseppe di Vittorio, 63 – San Donato Milanese (Milano) – 20097,

**Lotto 1:** Appartamento residenziale.

**Corpo:** Subalterno 30. Abitazione di tipo economico.

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

**Dati Catastali:** foglio 27, particella 185, subalterno  
30

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Giuseppe di Vittorio, 63 – San Donato Milanese (Milano) – 20097,

**Lotto 1:** Appartamento residenziale.

**Corpo:** Subalterno 30. Abitazione di tipo economico.

**Possesso:** Immobile occupato al momento del sopralluogo. L'Agenzia delle Entrate, dopo alcune richieste, trasmesse in data 18/10/2017, 12/12/2017 e 15/12/2017, non ha inoltrato nessun documento riguardante la locazione dell'immobile.

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

**Bene:** Via Giuseppe di Vittorio, 63 – San Donato Milanese (Milano) – 20097,

**Lotto 1:** Appartamento residenziale.

**Corpo:** Subalterno 30. Abitazione di tipo economico.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Giuseppe di Vittorio, 63 – San Donato Milanese (Milano) – 20097,

**Lotto 1:** Appartamento residenziale.

**Corpo:** Subalterno 30. Abitazione di tipo economico.

**Creditori Iscritti:** DoBank S.P.A.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Giuseppe di Vittorio, 63 – San Donato Milanese (Milano) – 20097,

**Lotto 1:** Appartamento residenziale.

**Corpo:** Subalterno 30. Abitazione di tipo economico.

**Comproprietari:** nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Giuseppe di Vittorio, 63 – San Donato Milanese (Milano) – 20097,

**Lotto 1:** Appartamento residenziale.

**Corpo:** Subalterno 30. Abitazione di tipo economico.

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Giuseppe di Vittorio, 63 – San Donato Milanese (Milano) – 20097,

**Lotto 1:** Appartamento residenziale.

**Corpo:** Subalterno 30. Abitazione di tipo economico.



**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Giuseppe di Vittorio, 63 – San Donato Milanese (Milano) – 20097,

**Lotto 1:** Appartamento residenziale.

**Prezzo da libero:** € 128.000,00

**Prezzo da occupato:** € 116.000,00



**Beni in San Donato Milanese (Milano)**  
Via Giuseppe di Vittorio, 63

**Lotto Unico: Appartamento residenziale.**

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

**Identificativo corpo: Subalterno 30. Appartamento residenziale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Donato Milanese (Milano) CAP: 20097, Via Giuseppe di Vittorio, 63**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Giacomo Puccini, 2, Pioltello (Mi).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Sig.ra [REDACTED], foglio 27, particella 185, subalterno 30, indirizzo Via Giuseppe di Vittorio, 63, piano 8, comune San Donato Milanese, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 351,19.

**Confini:** a Nord altra proprietà, a Est altre proprietà e ballatoio comune, a Sud altra proprietà, a Ovest via G. di Vittorio.

**Della cantina:** a Nord bene di terzi, a Est bene comune, a Sud bene di terzi, a Ovest corridoio comune di accesso.

**Conformità catastale:**

Non è stata riscontrata nessuna difformità. L'immobile risulta conforme al progetto presentato in data anteriore al 1 Settembre 1967.

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

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

L'immobile è sito in zona centrale del Comune di San Donato Milanese, costituita prevalentemente da edifici residenziali, è servita dai mezzi pubblici e ben attrezzata di servizi alla residenza. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'area è soggetta a traffico locale e presenta zone destinate a parcheggio.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Nord San Giuliano Milanese.

**Attrazioni storiche:** Chiesa dell'Incarnazione.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 132 San Donato Milanese, 5 m, Stazione Borgolombar-do FS – Saronno, Lodi, Milano Bovisa FNM, Bologna, 500 m.

**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia Nuova (buona), Ufficio Postale (buona), Aias di Milano (sede di San Donato) (buona), Cooperativa Sociale Eureka (Buona), Centro Sportivo Comunale Picchi (buona).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi. Nello specifico dalla [REDACTED] la quale dichiara di risiedere nell'appartamento insieme al marito e a due persone maggiorenni al momento del sopralluogo non presenti.

#### 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 annotata; A favore di Banca di Roma S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED] Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di Trotta Antonio in data 27/10/2006 ai nn. 118962/39033; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 28/11/2006 ai nn. 182912/45898.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Capital Mortgage S.R.L. contro [REDACTED] [REDACTED] A rogito del Tribunale di Milano in data 27/12/2016 al n. 61465; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 01/02/2017 ai nn. 11056/6903.

###### 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:** € 1.500,00

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** € 16.987,58

spese ordinarie e straordinarie

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Accessibile

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Subalterno 30.  
Appartamento residenziale.**

L'immobile oggetto della stima, identificato con subalterno 30, è situato all'ottavo piano di una palazzina a carattere residenziale, alla quale si accede tramite ingresso comune, situato verso la via Giuseppe di Vittorio. L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi, di cui fuori terra n. 9, seminterrati n. 1 e interrati n. 0. L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 conformemente alle pratiche sopra citate ed allegate. Lo stato di manutenzione generale dell'intero fabbricato, risulta essere in buono stato di conservazione.

L'appartamento, accessibile tramite ascensore o vano scala, risulta in buono stato di conservazione, ed è costituito da una zona ingresso, che funge da disimpegno comune collegando un locale soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un servizio igienico. L'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,90 m.

**Accessori:**

1. Cantina: Identificato catastalmente al foglio 27, particella 185, subalterno 30, posto al piano S1 – Composto da un locale – Sviluppa una superficie complessiva di 6,10 mq – Destinazione urbanistica: Cantina

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento residenziale, subalterno 30:**

Infissi esterni	Serramenti esterni di tipo finestrato, a singola anta a battente e doppia anta a battente, formati da vetro singolo e telaio in legno, in pessimo stato di conservazione, da ristrutturare. Sistemi di protezione di tipo a tapparella, in pvc, in pessimo stato di conservazione, da ristrutturare.
Infissi interni	Serramenti interni di tipo porte a battente, in legno con inserti in vetro, in pessimo stato di conservazione, da ristrutturare.
Pavim. Interna	Pavimenti interni in piastrelle di ceramica in tutto l'appartamento, in buono stato di conservazione. Rivestimenti nel locale cucina e nel servizio igienico in piastrelle di ceramica, in buono stato di conservazione.

**Componenti impiantistiche dell'appartamento residenziale, subalterno 30:**

Impianto elettrico: Esistente.

Impianto non a norma in quanto non è stato possibile reperire documentazione inerente la conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento: Esistente.

Tipologia di impianto: Autonomo.

Impianto non a norma in quanto non è stato possibile reperire documentazione inerente la conformità.

Condizionamento e climatizzazione: Non esistente.

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

Impianto antincendio: Non esistente.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori/montacarichi: L'immobile dispone di ascensore, a servizio dell'intero fabbricato, il quale dispone di servo scala nella zona ingresso che ne permette l'accesso ai diversamente abili.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Giacomo Puccini,2, Pioltello (Mi);

Superficie complessiva dell'appartamento di circa mq 59,00

L'appartamento è posto al piano: 8

Superficie complessiva della cantina di circa mq 6,10

Il locale cantina è posto al piano: seminterrato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	59,00	1,00	59,00
Cantina	sup lorda di pavimento	6,10	0,40	2,45
				<b>61,45</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Criterio di stima sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato presenti nella zona per età e stato manutentivo similari a quello in esame.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;  
Uffici del registro di Milano;  
Ufficio tecnico di San Donato Milanese.

### Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio:

Periodo: 1-2017

Zona: Centrale/TRIVULZINA, BORDOLANO, METANOPOLI

Tipologia: Abitazioni civili

Tipo di destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

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

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



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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Agenzia delle entrate:

min.: 1.750,00 euro/mq

max.: 2.600,00 euro/mq

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

2.400,00 euro/mq

1.400,00 euro/mq

Altre fonti di informazione:

[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)[www.attico.it](http://www.attico.it)**8.3 Valutazione corpi:****Subalterno 30. Appartamento residenziale. 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>
Appartamento e accesso	61,45	€ 2.500,00	€ 153.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 153.625,00
Valore corpo			€ 153.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 153.625,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Subalterno 30. Appartamento residenziale e cantina.	Abitazione di tipo economico [A3]	61,45	€ 153.625,00	€ 153.625,00

**8.4 Adeguaenti 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%)	€ 7.681,25
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:	€ 16.987,58
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:	€ 128.956,17
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 116.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 128.000,00

**Allegati**

- a- Ispezioni Ipotecarie
- b- Catasto
- c- Atto di compravendita
- d- Atto di pignoramento
- e- Accesso atti
- f- Rilievo fotografico
- g- Spese condominiali
- h- Email inoltrate all'Agenzia delle Entrate
- i- Email inoltrata alle parti per avviso di sopralluogo

Data generazione:  
15-12-2017

L'Esperto alla stima  
**Arch. Giuseppe Colombo**

