

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXX**

contro: **XXXX**

N° Gen. Rep. **358/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-06-2017 ore 11:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Giuseppe Garletti
Codice fiscale: GRLGPP63B09F205S
Studio in: Via Desenzano 14 - 20146 Milano
Telefono: 0240095483
Fax: 0240011929
Email: studio@garlettivaccarone.it
Pec: garletti.5809@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giuseppe Di Vittorio n. 18 - San Donato Milanese (Milano) - 20097

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: foglio 27, particella 87, subalterno 30

2. Stato di possesso

Bene: Via Giuseppe Di Vittorio n. 18 - San Donato Milanese (Milano) - 20097

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giuseppe Di Vittorio n. 18 - San Donato Milanese (Milano) - 20097

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giuseppe Di Vittorio n. 18 - San Donato Milanese (Milano) - 20097

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: XXXXX

5. Comproprietari

Beni: Via Giuseppe Di Vittorio n. 18 - San Donato Milanese (Milano) - 20097

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giuseppe Di Vittorio n. 18 - San Donato Milanese (Milano) - 20097

Lotto: 001

Corpo: A



Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giuseppe Di Vittorio n. 18 - San Donato Milanese (Milano) - 20097

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giuseppe Di Vittorio n. 18 - San Donato Milanese (Milano) - 20097

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 112.000,00

Prezzo da occupato: € 90.000,00



Beni in **San Donato Milanese (Milano)**

Località/Frazione

Via Giuseppe Di Vittorio n. 18

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****sito in Via Giuseppe Di Vittorio n. 18 – San Donato Milanese (MI)****Quota e tipologia del diritto****1/1 di XXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXX - Residenza: XXXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: XXXX - Ulteriori informazioni sul debitore: Nonostante nell'atto di compravendita rep. n. 16294/9105 Notaio Enrico Tommasi del 25.07.2003 il sig. XXXX dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli in data 14.04.2017 non riporta nessuna annotazione marginale. In data 10 Maggio 2017 il sottoscritto ha inviato ulteriore richiesta all'Ufficio Stato Civile del Comune di Napoli per avere copia integrale dell'Atto di matrimonio che integrerà appena possibile alla perizia.

Eventuali comproprietari: nessuno, in base all'atto di provenienza.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXX nato a XXXX il XXXX C.F.: XXXX proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, **foglio 27, particella 87, subalterno 30**, scheda catastale prot. n. 13382 del 13.04.1978, indirizzo Via Giuseppe Di Vittorio n. 18, scala B, piano 8-9, comune San Donato Milanese (Codice: H827), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 83 mq, rendita € 438,99.

Derivante da:

- Variazione del 9.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 12.04.2002 prot. n. 385333 (n. 318927.1/2002).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 12,38.

Confini:

- appartamento piano ottavo: dapprima cortile comune e, dopo salto rientrante, appartamento di terzi indi pianerottolo, vano ascensore e vano scala comuni infine e, per chiudere, ancora cortile comune;
- vano solaio piano nono: dapprima corridoio comune indi cantina di terzi, passaggio comune, altra cantina di terzi infine e, per chiudere, ancora corridoio comune.

Salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna.

Regolarizzabili mediante: ///

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Note: lo stato dei luoghi visionato in sede di sopralluogo corrisponde sostanzialmente con quanto rappresentato sulla scheda catastale.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Comune di San Donato Milanese, posto nella provincia sud-est di Milano dalla quale dista 9 chilometri, sorge a 102 metri sopra il livello del mare, conta 32.492 abitanti ed ha una superficie di 12,88 chilometri quadrati per una densità abitativa di 2.523 abitanti per chilometro quadrato; è raggiungibile dalla Strada Statale 9 Via Emilia e dalla Tangenziale Est della Città di Milano. L'immobile oggetto di pignoramento è posto in zona periferica sud del Comune di San Donato Milanese, lungo la Via Giuseppe Di Vittorio, a circa 2,5 chilometri dal centro del paese. La zona è urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture; i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti al centro del paese. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di edilizia economico-popolare e civile con tipologia in linea ed a torre, con presenza di negozi al dettaglio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Piscina Comunale di San Donato Milanese, Poste Italiane - Via Di Vittorio.

Caratteristiche zone limitrofe: industriali.

Importanti centri limitrofi: Non specificato.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nord San Giuliano Milanese, Parco della Pieve.

Attrazioni storiche: Non specificato.

Principali collegamenti pubblici: Stazione FS di San Donato Milanese/Borgolombardo a 750 metri, Capolinea MM3 di San Donato Milanese 4,5 chilometri, Linee 132 (Linea S. Donato M3 - Di Vittorio) 150 metri, Linea D133F Marignano Certosa 150 metri, Linea D133C (Borgo Lombardo - Cimitello) 150 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: in sede di sopralluogo l'unità immobiliare risultava utilizzata, quale prima abitazione, dal debitore esecutato e dalla sua famiglia; in merito si allegano Certificato di residenza storico n. 2570/17 e Stato di famiglia n. 2569/2017, rilasciati dal Comune di San Donato Milanese in data 22.02.2017. Il sottoscritto fa presente che dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico di Milano 4 dell'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati, per l'unità pignorata, contratti di locazione e/o di comodato d'uso.

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 attiva; A favore di XXX e contro XXXX; Derivante da: mutuo fon-



diario; Importo ipoteca: € 284.000,00; Importo capitale: € 142.000,00; A rogito di Dott. Enrico Tommasi Notaio in Nova Milanese in data 25/07/2003 rep. n. 16295/9106; Iscritta a Milano 2^a in data **04/08/2003** ai nn. **121518/26273**.

Note: XXXX con sede a XXX C.F.: XXXX ha domicilio ipotecario eletto presso XXXX.

Dai documenti agli atti rilevo che la XXX, poi XXX, è ora fusa per incorporazione in XXXX P.IVA XXX, intervenuta nella procedura per il credito di € 78.691,91 oltre interessi e spese successive occorrente.

- Ipoteca legale attiva; A favore di XXX e contro XXX; Derivante da: ai sensi Art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01; Importo ipoteca: € 6.474,14; Importo capitale: € 3.237,07; A rogito di XXXX in data 17/05/2005 rep. n. 127432/71; Iscritta a Milano 2^a in data **08/06/2005** ai nn. **84004/20657**.

Note: XXX ha sede a XXXX C.F.: XXX e domicilio ipotecario eletto a XXX, XXXX Dai documenti agli atti rilevo che XXX., poi XXXX., si è ora fusa per incorporazione XXX C.F.: XXX. XXXXX è intervenuta nella procedura per il credito di € 3.515,73 oltre interessi e spese occorrente.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXXX e contro XXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo n. 30277/2015 RG 21599/2015; A rogito di Tribunale di Milano in data 22/01/2016 rep. n. 21599/2015, trascritto a Milano 2^a in data **15/02/2016** ai nn. **14562/9306**.
Il XXXX ha sede a XXX C.F.: XXX. Pignoramento trascritto per la somma di € 11.540,68 oltre interessi legali dal dovuto al saldo effettivo.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dalle ricerche effettuate presso l'Infopoint del Tribunale Civile in data 24.11.2016 non risultano altri procedimenti di esecuzione Immobiliare istituiti contro il debitore esecutato. Dalle ispezioni ipotecarie telematiche effettuate sui nominativi dei proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non sono emerse ipoteche e/o pignoramenti iscritti e/o trascritti dopo la data di trascrizione del pignoramento.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.427,30 spese previste per l'anno 2017.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:

l'amministratore del condominio ha riferito che, al 31.12.2016, sono dovute spese per complessivi € 191.035,78. Per l'unità oggetto di pignoramento sono dovuti € 19.963,16 così suddivisi:

- saldo anno 2015: € 17.600,02

- spese anno 2016: € 2.363,14

oltre le spese previste per l'anno 2017 pari ad € 2.427,30.

Millesimi di proprietà: 12,38 (dall'atto di provenienza, l'amministratore riferisce 13,28 millesimi).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'appartamento è accessibile dal cortile interno mediante atrio d'ingresso comune ed ascensore. La quota del pavimento dell'atrio d'ingresso è superiore alla quota del cortile di qualche centimetro.



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche eseguite presso il Catasto Energetico, non risulta registrato alcun Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare pignorata.

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

Avvertenze ulteriori: L'Amministratore riferisce che sono in corso n. 12 cause per morosità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXX dal 08/01/1962 (ante ventennio) al 12/12/2001. In forza di atto di compravendita, a rogito di Dott. Norberto Ricca Notaio in Milano, in data 08/01/1962, rep. n. 10256; registrato a Milano, in data 18/01/1962, al n. 28347/A; trascritto a Milano 2^, in data 29/01/1962, ai nn. 5759/4555.

Note: con quest'atto la società XXXX ha acquistato un appezzamento di terreno posto in Comune di San Donato Milanese su cui ha, successivamente, edificato il complesso immobiliare in cui è compreso l'appartamento pignorato.

Titolare/Proprietario: XXXX dal 12/12/2001 al 25/07/2003. In forza di atto di fusione, a rogito di Dott. Giuseppe Garbagnati Notaio in Rho, in data 12/12/2001, rep. n. 152127/17841; registrato a Rho, in data 14/12/2001, al n. 3109/1; trascritto a Milano 2^, in data 27/12/2001, ai nn. 146234/90635.

Note: atto di fusione con cui la società XXXX è stata incorporata nella società XXXX. Vengono trasferite 113 unità immobiliari tra cui l'appartamento al fg. 27 mapp. 87 sub. 30, oggetto di pignoramento.

Titolare/Proprietario: XXXX dal 25/07/2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita, a rogito di Dott. Enrico Tommasi Notaio in Nova Milanese, in data 25/07/2003, rep. n. 16294/9105; trascritto a Milano 2^, in data 04/08/2003, ai nn. 121517/72680.

Note: con quest'atto la società XXXXX vende al signor XXXX la piena proprietà dell'appartamento posto al piano ottavo della scala B di tre locali oltre servizi con annesso solaio al piano sottotetto, il tutto distinto in catasto al fg. 27 mapp. 87 sub. 30.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 504

Intestazione: XXXX

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di una casa di civile abitazione - A 12

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/04/1962 al n. di prot. ///

Abitabilità/agibilità in data 12/12/1966 al n. di prot. 504

Numero pratica: 504 - Rinnovo

Intestazione: XXXXX

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di una casa ad uso civile abitazione - A-12

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/11/1964 al n. di prot. 504

Abitabilità/agibilità in data 12/12/1966 al n. di prot. 504

Nota: l'atto di provenienza riporta che per alcune unità immobiliari comprese nel complesso immobilia-



re di cui è parte il bene pignorato è stata rilasciata dal Comune Concessione in Sanatoria in data 3.05.1990 prot. n. 6026 pratica n. 402/1986. Da quanto riferito dal tecnico dell'Ufficio Edilizia del Comune, la sanatoria, di cui alla domanda di condono sopra riportata, riguarda opere relative al ristorante del piano rialzato e box esterni posti al piano seminterrato e non riguarda l'immobile posto al piano 8° (sub. 30) costituente il bene pignorato.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna.
 Regularizzabili mediante: ///
 Descrizione delle opere da sanare: nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del C.C. n. 2 del 30.10.2011
Zona omogenea:	TUC-r2 - Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale di riqualificazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna.
 Regularizzabili mediante: ///
 Descrizione delle opere da sanare: nessuna.

Descrizione: di cui al punto A

Appartamento ad uso civile abitazione di tre locali oltre servizi posto al piano ottavo con annesso vano di solaio al piano nono/sottotetto e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

L'appartamento risulta così articolato: ingresso, cucina con balcone, soggiorno con balcone, due camere e servizio igienico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXX - Residenza: XXXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: XXXX - Ulteriori informazioni sul debitore: Nonostante nell'atto di compravendita rep. n. 16294/9105 Notaio Enrico Tommasi del 25.07.2003 il sig. XXXXX dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli in data 14.04.2017 non riporta nessuna annotazione marginale. In data 9 Maggio 2017 il sottoscritto ha inviato ulteriore richiesta all'Ufficio Stato Civile del Comune di Napoli per ulteriore verifica.



Eventuali comproprietari: Nessuno, dall'atto di provenienza.

Superficie complessiva di circa mq **82,00**

E' posto al piano: 8°

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 57 scala B; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,86.

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 10 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: mediocre.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile riversa in mediocre stato d'uso e conservazione, presenta dei problemi di infiltrazioni d'acqua nei balconi all'ultimo piano e di muffe lungo la parete esposta ad est.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap- parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone - Note: Serramenti sostituiti nel 2005.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: Porte interne sostituite nel 2005.
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non verificabile condizioni: scarse - Note: Sono presenti problemi di infiltrazioni dalla gronda di copertura.
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: non verificabile rivestimento: mattone paramano condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: In cucine e nel servizio igienico, pavimentazione sostituita nel 2005.
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: scarse - Note: In sede di sopralluogo si è rilevata la presenza di muffa nella camera posta a sud-est.
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: non nota condizioni: sufficienti conformità: non ricevuta
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti conformità: non ricevuta
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: non ricevuta
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non a norma
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: non ricevuta



Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: non ricevuta
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: sufficienti conformità: non ricevuta
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: non ricevuta

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato con caloriferi in ghisa
Stato impianto	normale
Impianto a norma	SI.
Esiste la dichiarazione di conformità	NO, non ricevuta.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Split nelle camere ed in soggiorno con una macchina esterna produzione Daikin, impianto realizzato nel 2016.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI, condominiale.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie commerciale, coefficienti di ponderazione: 100% superficie utile; 100% pareti perimetrali libere;



50% pareti confinati; 100% pareti interne. Per le pertinenze il 50% dei locali accessori collegati in modo diretto, 25% per i locali accessori collegati in modo indiretto; 10% delle aree esterne scoperte; 30% per i balconi, 70% per i box auto. Il principio adottato fa riferimento primariamente alla norma UNI 10750 ed al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria; in via secondaria si utilizzano coefficienti di uso locale sul territorio (principalmente per superfici secondarie quali i balconi, terrazzi ecc.).

Calcolo superficie commerciale:

- appartamento: 75 mq x 1 = 75 mq

- balconi: 17 mq x 0,30 = 5,10 mq

- solaio: 7 mq x 0,25 = 1,75 mq

Totale: 81,85 mq = 82 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	82,00	1,00	82,00
		82,00		82,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° - semestre 2016

Zona: San Donato Milanese/Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

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

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione è stata eseguita con l'applicazione del Market Comparison Approach (MCA), come comparabili si sono utilizzati due offerte, una rilevata in sede di sopralluogo ed una pubblicata su Internet, le cui richieste economiche sono state decurtate del 10% quale margine medio di sconto ottenibile in una trattativa tra venditore ed acquirente per la tipologia di immobile valutato. Nella stima si è inoltre tenuto conto del diverso stato manutentivo tra comparabili e subject.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2^;

Uffici del Registro di Milano 4;

Ufficio Tecnico del Comune di San Donato Milanese;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari: Anno 2016 – Semestre 2 - Comune San Donato Milanese - Fascia: Centrale/Trivulzina, Bordolano, Metanopoli

Abitazioni civili in normale stato conservativo: da 1.750,00 €/mq a 2.600,00 €/mq

Abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 2.700,00 €/mq a 3.200,00 €/mq.

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



- offerta rilevata nello stesso stabile in sede di sopralluogo, pubblicizzata da Tempocasa, per un bilocale al 4° piano con infissi originali e finiture in parte sostituite qualche anno fa: € 95.000,00 per 65 mq;
- offerta pubblicata su Internet, sito Casa.it, per un appartamento bilocale in vendita nello stesso stabile al piano 1°, con finiture originali: € 98.000,00 per 65 mq.

Altre fonti di informazione: Borsino "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, 1° semestre 2016, Comune San Donato Milanese, zona periferia:

- appartamenti nuovi/Classe energetica A-B: da 2.150,00 €/mq a 2.600,00 €/mq;
- appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio: da 1.600,00 €/mq a 1.700,00 €/mq;
- appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: da 1.200,00 €/mq a 1.450,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	82,00	€ 1.500,00	€ 123.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.000,00
Valore corpo			€ 123.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 123.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 123.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		82,00	€ 123.000,00	€ 123.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 5% 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:	€ 6.150,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.790,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: unità con unico ingresso dalle parti comuni ed unico servizio igienico, non divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 112.060,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 90.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 112.000,00

Data generazione:
10-05-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppe Garletti



ALLEGATI:

- All. 1: N. 19 fotografie.
- All. 2: Estratto cartografico.
- All. 3: Documenti catastali:
- Estratto mappa catastale.
 - Visura storica per immobile al Catasto Fabbricati del 17.11.2016.
 - Scheda catastale presentata in data 13.04.1978.
- All. 4: Atto di provenienza:
- Atto di compravendita in data 25.07.2003 rep. n. 16294/9105 Notaio Enrico Tommasi di Nova Milanese.
- All. 5: Ispezioni ipotecarie telematiche:
- N. 3 ispezioni ipotecarie sui nominativi dei proprietari, con restrizione sul bene pignorato, dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento al 22.02.2017.
- All. 6: Certificati anagrafici:
- Email del 22.02.2017 al Comune di San Donato Milanese – Ufficio anagrafe con richiesta certificati anagrafici del debitore esecutato.
 - Certificato di residenza storico n. 2570/2017 rilasciato dal Comune di San Donato Milanese in data 22.02.2017.
 - Certificato di stato di famiglia n. 2569/2017 rilasciato dal Comune di San Donato Milanese in data 22.02.2017.
 - Lettera del 6.03.2017 al Comune di Napoli con richiesta estratto per riassunto di matrimonio del debitore esecutato.
 - Estratto per riassunto di nascita del debitore esecutato rilasciato dal Comune di Napoli il 14.03.2017.
 - Pec del 6.04.2017 al Comune di Napoli – Stato Civile con richiesta estratto di matrimonio del debitore esecutato.
 - Estratto per riassunto di matrimonio del debitore esecutato rilasciato dal Comune di Napoli il 14.04.2017 e ricevuto per posta il 2.05.2017.
- All. 7: Verifica locazioni:
- Email del 18.11.2016 All’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Milano 4 per richiesta verifica registrazione contratti di affitto per l’unità pignorata.
 - Email di risposta dell’agenzia delle Entrate del 2.12.2016 con lettera n. 0243630.
- All. 8: Documenti edilizi:
- Nulla Osta P.E. n. 504 del 16.04.1962.
 - Nulla Osta di rinnovo P.E. n. 504 del 18.11.1964 con Tavola n. 1 “Piano seminterrato” e Tavola n. 2 “Piani 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8”.
 - Autorizzazione di abitabilità P.E. n. 504 del 12.12.1966.
- All. 9: Documenti urbanistici:
- Estratto P.G.T. e stralcio N.T.A...
- All. 10: Documenti spese condominiali:
- Lettera all’Amministratore del Condominio del 21.02.2017 con richiesta informazioni in merito alle spese condominiali.
 - Email del 5.04.2017 dall’Amministratore del Condominio con allegato prospetto riassuntivo spese condominiali.
- All. 11: Avviso inizio operazioni peritali:
- Lettera raccomandata del 17.11.2016 di comunicazione della nomina e dell’inizio delle operazioni peritali al debitore esecutato.
 - Pec del 30.11.2016 di avviso dell’inizio delle operazioni peritali al legale di parte procedente.
- All. 12: Attestazione di invio della perizia al debitore esecutato ed al legale di parte procedente.



millesimi di proprietà	13,28		nessun particolare vincolo e dotazione condominiale
			nessuna spesa straordinaria deliberata
Saldo 2015	- 19.550,02	da pagare	
	1.950,00	incassati	
	- 17.600,02		
Spese per il 2016	2.363,14	da pagare	
Spese Previste per il 2017	2.427,30	da pagare	
Saldo Condominio 2016	-191.035,78		
Cause di morosità in corso	n.ro 12		



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

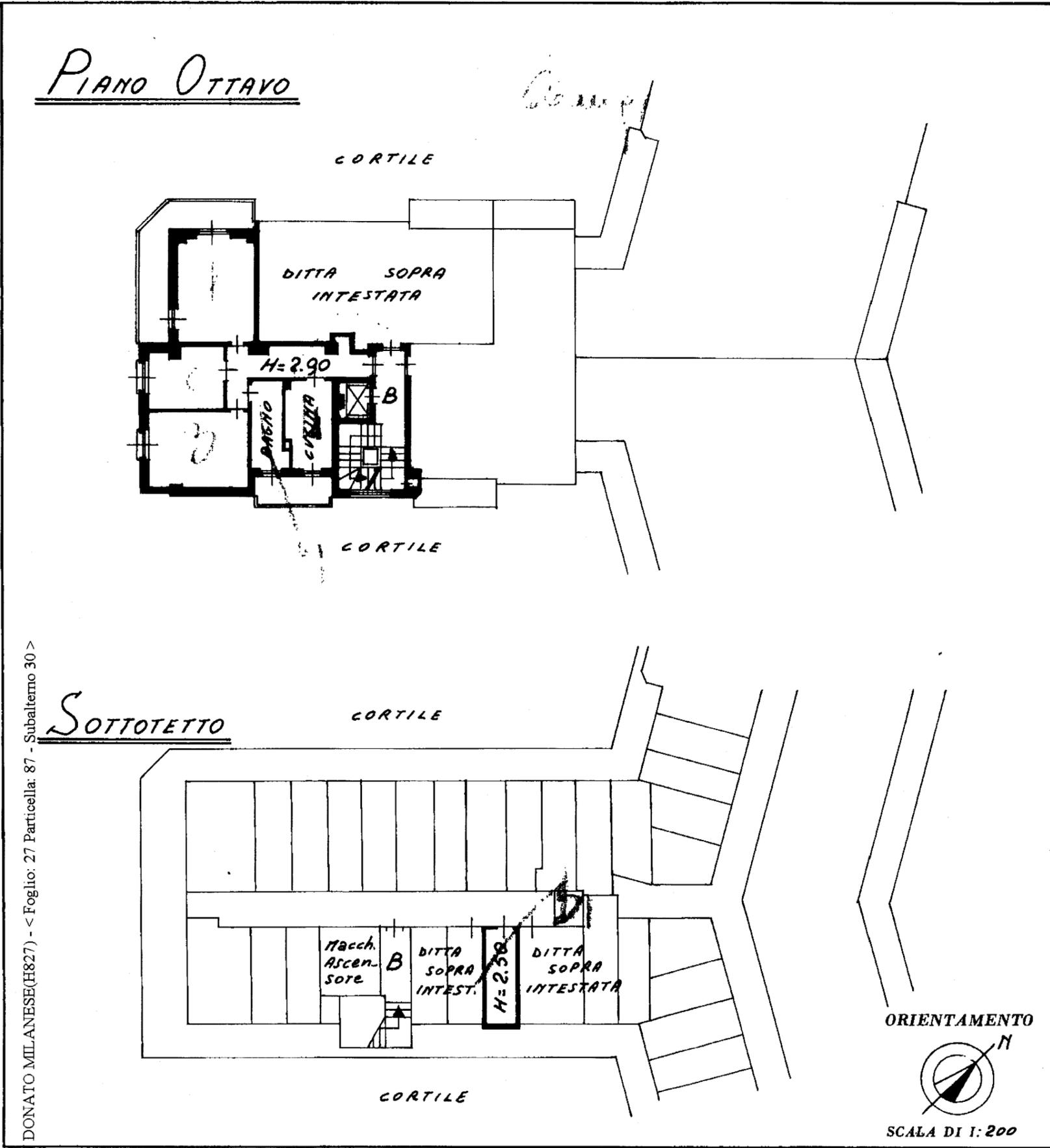
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. DONATO MILANESE Via F. DI VITTORIO 18

Ditta Soc. Immobiliare ALESSANDRA BETTINA S.r.l. con sede in Milano

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

SCALA B 57



DONATO MILANESE(H827) - < Foglio: 27 Particella: 87 - Subalterno 30 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di SAN DONATO MILANESE (H827) - < Foglio: 27 Particella: 87 - Subalterno 30 >
 C.A. 1308870- 10242
 PROT. N°
 27 87 - 236



Compilata dal Geom. Angelo Curti
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Milano N. 610

DATA 9 gennaio 1978

Firma: geom. Angelo Curti



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

PROVINCIA DI MILANO

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. ING. RE ALESSANDRA BETTINA
per essere autorizzato a costruire una casa di civile abitazione - A 12 -
in questo Comune
al mapp. N. in Via Frazione Cortona

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa ;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 29.2.1962 ;

Udito il riferimento del tecnico comunale in data 29.2.1962 ;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 29.2.1962 ;

Visti i regolamenti Comunali d'Edilizia, d'Igiene e Polizia locale ;

Visto il capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150 ;

Vista la denuncia relativa all'imposta di consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato ;

Vista la legge Comunale e Provinciale ;

Concede al richiedente il proprio

NULLA OSTA

per l'esecuzione dei lavori di cui si tratta sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di progettazione, esecuzione e collaudo delle opere in conglomerato cementizio semplice e misto, d'igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni riportate a tergo.



- 1) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi.
- 2) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbricate e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose e ad assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere.
- 3) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.
- 4) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.
- 5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso.
- 6) Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata.

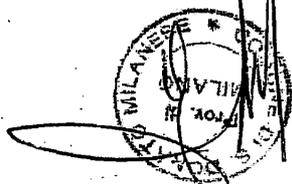
.....) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico, nonchè, a lavori ultimati per l'accertamento che questi siano stati eseguiti in conformità del progetto presentato e delle eventuali varianti approvate e per il rilascio del permesso di abitabilità.

.....) L'Ufficio Comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari, ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.

Il Proprietario, il Progettista-Direttore e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e dei regolamenti Comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Qui accluso si restituisce un esemplare di ciascuno dei disegni presentati in doppio.

Dalla Residenza Municipale, li 16 Aprile 1962



IL SINDACO

A large, handwritten signature in black ink, likely belonging to the Mayor, written over the text 'IL SINDACO'.



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

PROVINCIA DI MILANO

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. DOC. RE ALESSANDRA BETTINA
per essere autorizzato a costruire una casa uso civile abitazione A-12
in questo Comune
al mapp. N. in Via Frazione Cartosa

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 12.11.1964;

Udito il riferimento del tecnico comunale in data 12.11.1964;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 12.11.1964;

Visti i regolamenti Comunali d'Edilizia, d'Igiene e Polizia locale;

Visto il capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la denuncia relativa all'imposta di consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la legge Comunale e Provinciale;

Concede al richiedente il proprio

NULLA OSTA

per l'esecuzione dei lavori di cui si tratta sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di progettazione, esecuzione e collaudo delle opere in conglomerato cementizio semplice e misto, d'igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni riportate a tergo.

- 1) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi.
- 2) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbricate e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose e ad assicurare, quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere.
- 3) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.
- 4) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.
- 5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso.
- 6) Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocata.

.....) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico, nonchè, a lavori ultimati per l'accertamento che questi siano stati eseguiti in conformità del progetto presentato e delle eventuali varianti approvate e per il rilascio del permesso di abitabilità.

.....) L'Ufficio Comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari, ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.

Il Proprietario, il Progettista-Direttore e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e dei regolamenti Comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Qui accluso si restituisce un esemplare di ciascuno dei disegni presentati in doppio.

Dalla Residenza Municipale, li 18. 11. 1964.....



IL SINDACO

A handwritten signature in black ink, appearing to be "L. ...", written over the printed text "IL SINDACO".

Marca
da bollo

COMUNE DI..... SAN DONATO MILANESE

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Vista la domanda del n. g. IMM.RE ALESSANDRA BETTINA - A 12..... tendente ad ottenere
l'autorizzazione dell'abitabilità dell'Edificio di nuova costruzione posto in questo Comune in
Via Di Vittorio..... N..... o mappale N.....

Visto il verbale d'ispezione dell'Ufficiale Sanitario in data 24.6.1966

Vista la bolletta dell'Ufficio del Registro N. 323 del 1.7.1966

comprovante il pagamento della prescritta tassa di concessione governativa;

Vista la bolletta N..... in data..... comprovante

il pagamento a saldo dell'Imposta di Consumo liquidata sul materiale da costruzione impiegato
nell'opera in quanto dovuta;

Visto il T. U. delle Leggi Sanitarie;

AUTORIZZA

l'abitabilità della casa sopra descritta a tutti gli effetti di legge 24.6.1966

Dalla Residenza Municipale, li 12 Dicembre..... 19 66

IL SINDACO

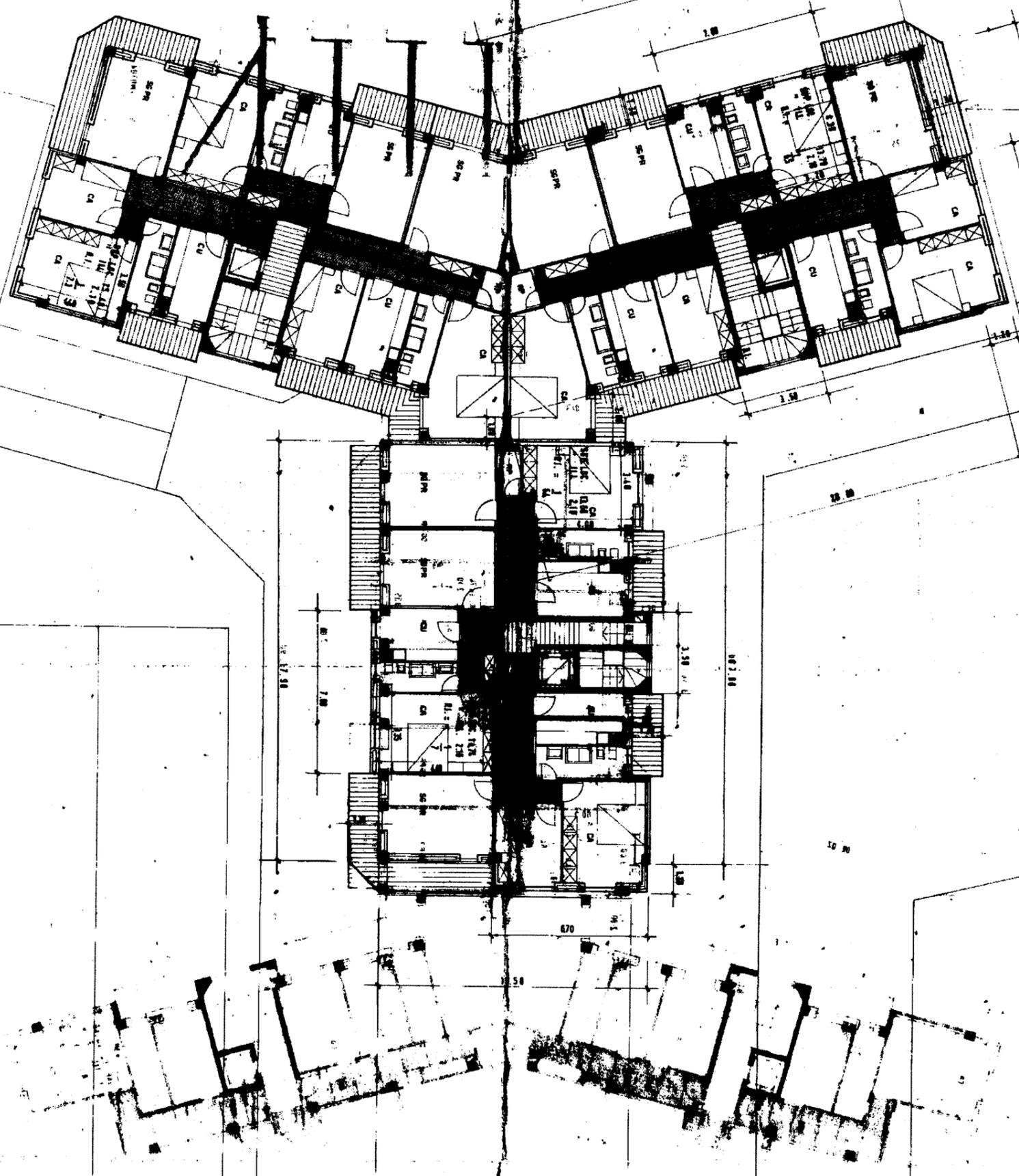
Paris



LOTTO A 12	piano 12345678	capo 1300	31-3-1992
QUARTIERE SATELLITE S. DONATO MILANESE			FILE 2709
NUM. 2			31-3-1992

A. DIAMONDI architetto
 ATICA EDILIZIA
 MODIFICA
 IL TECNICO COMMUNALE
 P. R. M. M. M.

MODIFICA
 B.V. A. 12
 IL TECNICO COMMUNALE



MISURE FINESTRE
 1.40 x 1.90 1.40 x 2.40 0.70 x 1.90 0.70 x 2.40

LOTTO A 11

LOTTO A12	QUARTIERE SATELLITE S DONATO MILANESE	rif. 2708
plano seminterrato	rapp. 1/100	NUM. 1
		6-4-1962

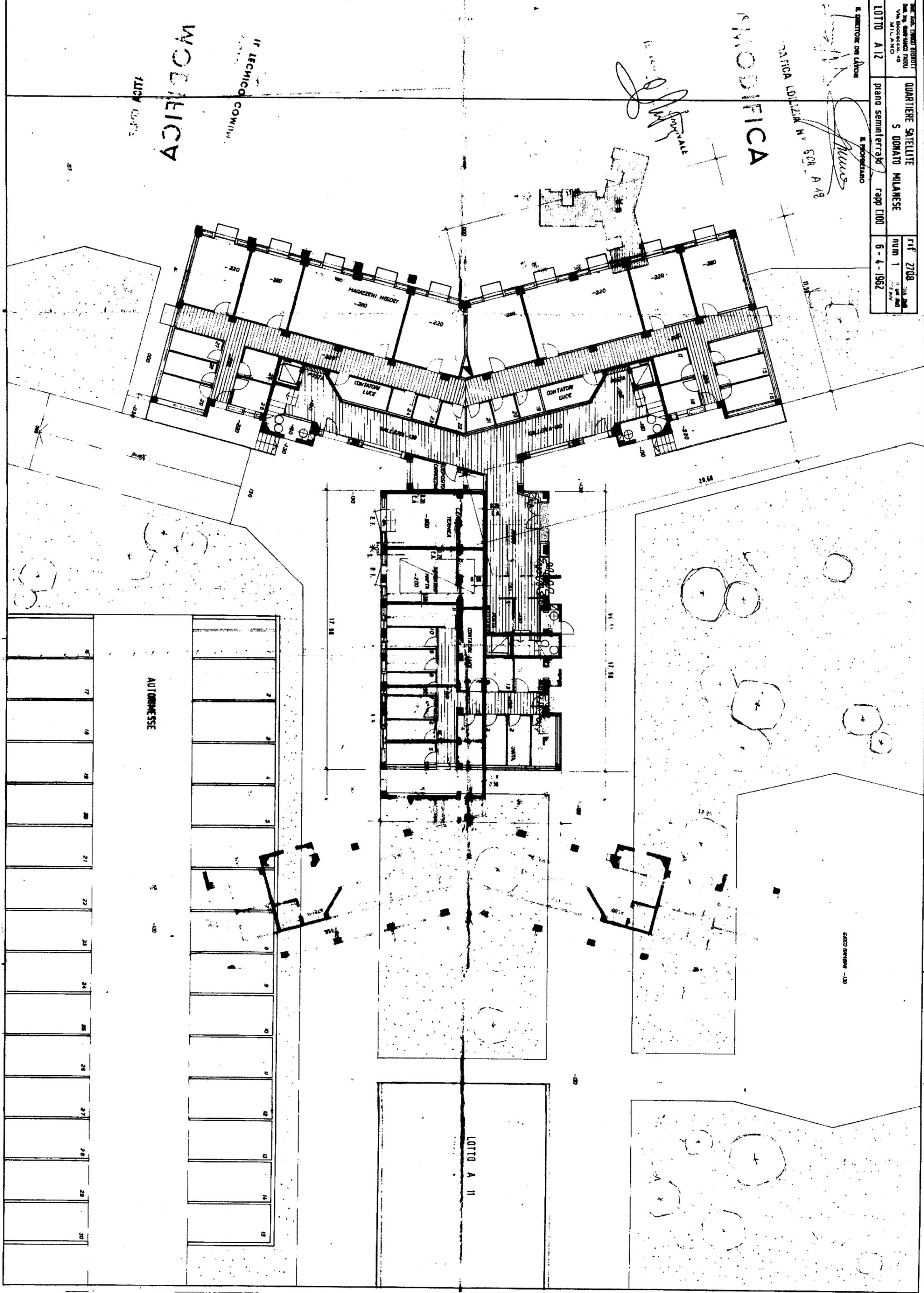
DIRETTORE DEI LAVORI
 IL PROGETTISTA
 Ing. M. ...
 Ing. ...
 CANTIERA CONTINUA N. 504 A 18

MODIFICA

MODIFICA

IF TECNICO
 COMMUNICAZIONE

ALTA COPERTURA



25

COMUNE
DI S. DONATO
MILANESE

111

Certosa

Bettolino

Borgo Lombardo

AUTOSTRADA

VIA DI VITTORIO

VIA DI VITTORIO

S. GIULIANO
MILANESE

Civesio

Civesino

Cimitero

Cologno

Viboldone

FOLLI

C. del Prati

TANGENZIALE

OVEST

Rancate

C. Primavera

C. Castelletto

Roggia

1

2

137

3