



**Edellio geom. D'Angelo**

Coordinatore della sicurezza - Responsabile per la prevenzione e sicurezza dei  
luoghi di lavoro - Consulenze tecniche - Progettazione - Direzione lavori -  
Perizie giurate

20133 - Milano - Via C. Mezzofanti n°28 Tel. 02/71.44.23  
telefax 02/70.10.75.83



**TRIBUNALE DI MILANO**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT. ANDREA FERRAIUOLO**

**R G E 735/06**

**ESECUZIONE FORZATA**

**PROMOSSA DA**

**MILANO**

**CONTRO**

# RAPPORTO DI STIMA

Tecnico Incaricato: geom. Edellio D'Angelo iscritto all'albo della Provincia di Milano al n. 6442 iscritto C.F. DNGDLL53A28L0830 con studio in Milano Via Cardinale Mezzofanti n. 28 tel. 02 714423 - fax 02 70107583 - e-mail [edellio.d@tiscali.it](mailto:edellio.d@tiscali.it).

## **BENI IN MILANO VIA PARUTA N.76**

### 1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

A - L'immobile soggetto ad esecuzione è sito al piano rialzato dello stabile di Via Paruta n. 76, costituito da tre vani con bagno, area di terrazzo e vano solaio.

B - L'immobile è identificato presso l'agenzia del territorio come segue:

Per l'appartamento: Foglio 149 Particella 536 Sub 707  
Categoria A/3  
classe 3 vani 3,5 sup. 56 rendita 397,67.

Per il lastrico solare in godimento perpetuo, Foglio 149 Particella 536 Sub 702 superficie catastale m 50, confini dell'unità immobiliare a nord lastrico solare, sub 709, a est corridoio comune, a sud proprietà di terzi, a ovest proprietà di terzi e lastrico solare.

La proprietà del bene è intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] e residente a Milano Via [REDACTED], l'atto di pignoramento relativo all'immobile è stato registrato alla conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2a in data 9 giugno 2006 n. 44970/25497 e notificata in data 3 febbraio 2006.

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà.

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con atto di compravendita stipulato in data 06 maggio 2004 n. reg. 41099/11403 dal notaio Dr. Carlo Lampugnani e trascritto in

data 26 maggio 2004, presso l'agenzia delle entrate di Gorgonzola al n. 1714 serie 15.

Non si riscontrano sul bene oggetto di stima ulteriori vincoli.

#### DESCRIZIONE DEL BENE.

L'unità immobiliare soggetta a pignoramento è costituita da un appartamento di tre vani con bagno al piano terreno con annessa area di godimento esclusivo costituente copertura per la sottostante zona box e vano di solaio al settimo piano.

L'appartamento diviso in tre ambienti e un bagno.

#### INGRESSO/CUCINA:

Dalla porta d'ingresso si accede direttamente ad un locale adibito a cucina e sala. La pavimentazione è in palladiana. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, infissi in douglas.

#### BAGNO:

A sinistra dell'ingresso si accede in una zona di disimpegno dove ci sono le entrate del bagno e della camera da letto. Il bagno ha la pavimentazione in ceramica. I servizi sanitari sono in vetroceramica, rivestimento alle pareti in ceramica, infissi in douglas.

#### CAMERA DA LETTO 1:

Pavimento in palladiana, pareti intonacate a civile e tinteggiate, infissi in douglas.

#### CAMERA DA LETTO 2:

La seconda camera da letto ha l'accesso diretto dalla cucina, il pavimento è in ceramica, le pareti finite a civile e tinteggiate, gli infissi sono in douglas.

#### TERRAZZO IN GODIMENTO PERPETUO:

Dalla finestra della cucina con una scaletta mobile si accede al lastrico in uso perpetuo, la zona è recintata con una ringhiera in ferro e la pavimentazione è in quadretti di cemento del tipo galleggianti.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con elementi radianti in ghisa, il combustibile usato è il metano.

L'acqua calda è fornita da impianto centralizzato.

L'immobile ove è ubicato l'appartamento è stato edificato con struttura portante in calcestruzzo armato, muri di tamponamento in forati, la copertura è in parte a terrazzi e in parte in tegole marsigliesi.

La facciata sull'ingresso è rivestita con tesserine ceramizzate fino al 1° piano e superiormente rifinita con intonaco plastico.

All'ingresso dello stabile c'è il locale guardiola con portineria.

L'immobile è dotato di impianto ascensore.

#### STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile è condotto in affitto dal Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] con contratto di locazione con un canone di € 7.800,00 annuo oltre oneri e accessori, iniziato in data 01/10/2007 è scadente il 30/09/2011, registrato a Milano in data 16/07/2007.

#### VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente: nessuno.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

#### ISCRIZIONI:

Iscrizione volontaria presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2° con nota del 27 maggio 2004 n. reg. generali 39334 n. reg. part. 8523 a favore del

[REDACTED] A., per concessione di mutuo per l'importo di € 142.000,00 (centoquarantaduemila/00) con iscrizione ipotecaria di € 284.000,00.

## PIGNORAMENTI:

Pignoramento derivante d atto di precetto notificato in data 03 febbraio 2006 fino alla concorrenza di € 4.221,01 oltre spese ed interessi successivi fino al saldo a favore del -  
....., trascritto a Milano1 nota del  
09/06/2006 reg. part. 25497 reg. generale 44970.

## REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato edificato con licenza edilizia del  
03/03/1927, protocollo direzione VI N. 6022.

Allo stato attuale l'unità immobiliare non risulta conforme con quanto dichiarato sulle planimetrie depositata presso l'ufficio del territorio, infatti la planimetria presentata con dichiarazione di protocollo MI0134107 del 05 marzo 2004, raffigura l'immobile suddiviso in un unico grande salone con bagno e cucina, invece come descritto in precedenza attualmente la cucina è stata adibita a camera da letto, la cucina soggiorno è stata divisa con un tavolato posto tra le due finestre per creare una seconda camera da letto.

Al fine di regolarizzare la situazione, sarà necessario presentare una richiesta di concessione in sanatoria e provvedere alla regolarizzazione delle planimetrie catastali. La spesa prevista per le due operazioni è in € 2.100,00 + oneri e IVA.

## VALUTAZIONE DEL BENE:

Nella valutazione del bene si è tenuto conto di quanto segue:  
L'immobile è ubicato in un complesso immobiliare con doppio ingresso uno da Via Paruta, l'altro da Via Padova.

Nella zona sono presenti i necessari servizi sociali e le infrastrutture pubbliche, didattiche, sportive e sanitarie.

Presenza nelle immediate vicinanze di negozi di qualsiasi genere.

Facilità di collegamento con il centro di Milano e con le maggiori arterie di comunicazioni ( tangenziale)

SUPERFICI DI CALCOLO:

Superficie reale	mq.	Coeff.	Sup. calcolo
Appartamento	64,00	0,95	60,80
Solaio	2,00	0.25	1,00
Terrazzo in uso	55,00	0,20	<u>11,00</u>

SUPERFICIE DI CALCOLO 72,80

Il valore di stima è calcolato prendendo a paragone appartamenti analoghi che nella zona sono stati di recente oggetto di compravendita.

VALORE APPARTAMENTO LIBERO:

Mq. 72,80 x € 3.100/mq. = € 225,680,00

(dicasi duecentoventicinquemilaseicentoottanta/00)

VALORE OCCUPATO:

€ 225.680,00 x 0,70 = € 157.976,00

(dicasi centocinquantasettemilanovecentosettantasei/00)

Nella speranza di aver ottemperato a quanto richiesto, e certo di aver agito con correttezza, porgo i migliori saluti.

Edellio Geom. D'Angelo

