

---

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

promossa da: **Condominio Andreoli, 17 / Candiani, 22.**

contro: S. [REDACTED]

N° Gen. Rep. **159/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12.02.2019 ore 10.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simonetta Scirpo**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto unico:**

**Appartamento residenziale e cantina.**

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

## INDICE SINTETICO

### IMMOBILI SITI IN MILANO, DON GIUSEPPE ANDREOLI, 17.

#### LOTTO 1:

**Appartamento residenziale e cantina – Subalterno 10**  
Via Don Giuseppe Andreoli, 17 – Milano – 20158.

**1. Identificazione dei beni:**

Dati catastali: Foglio 95, Particella 144, Subalterno 10;  
Categoria: Abitazione di tipo ultrapolare [A5].

**2. Stato di possesso:**

Proprietari:

a. Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1.

L'immobile risultava occupato al momento del sopralluogo dalla Sig.ra [REDACTED]  
med. [REDACTED]

**3. Attuali e precedenti proprietari:**

Continuità delle trascrizioni: Sì, verificata attraverso certificato notarile e iscrizioni ipotecarie.

**4. Vincoli ed oneri giuridici:**

**Creditori iscritti:**

Condominio Andreoli 17 / Candiani 22;

**5. Descrizione dell'immobile.**

**6. Valutazione:**

- Prezzo da occupato: € 38.800,00
- Prezzo da libero: € 43.000,00



- supporto. Aggiornamento della scheda catastale a seguito di pratica edilizia in sanatoria;
- Spese per opere edili: € 2.500,00;
  - Oneri totali: € 500,00.

**Pratiche edilizie:**

A seguito di richiesta di accesso agli atti, presentata il 05/12/2017, presso il comune di Milano, di cui si allega documentazione, non è stato possibile visionare alcuna pratica edilizia riguardante l'immobile oggetto della stima.

- Identificativo: - ;
- Pratica n. - , intestata a - ;
- Lavori:n - .

**Conformità edilizia:**

Non avendo visionato alcuna pratica edilizia non è stato possibile verificarne la conformità. Tuttavia in base alle difformità catastali rilevate e precedentemente descritte si ritiene necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria.

- Difformità: -;
- Descrizione delle opere da sanare: - ;
- Regolarizzabili mediante: -;
- Oneri totali: € 5.000,00.

**2. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo l'immobile, a destinazione d'uso appartamento residenziale con locale cantina accessorio, risultava utilizzato dalla Sig.ra **[REDACTED]**. Si precisa che, come da risposta dell'Agenzia delle Entrate allegata, non risulta registrato alcun contratto di locazione in corso di validità per l'immobile oggetto della perizia. Il solo contratto registrato presso l'Ufficio di Milano 2, al n. 2350 serie 3, del 7 febbraio 2006 risulta scaduto il 4 febbraio 2010, di cui il locatario risulta essere il Sig. **[REDACTED]**.

**Quota e tipologia del diritto:**

1. **1/1 di Sig. Mohamed Abdalla – Piena proprietà;**  
Codice Fiscale: **[REDACTED]**  
Residente in Via Don Giuseppe Andreoli, n. 17.

**2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

- **Titolare/Proprietario:** Sig. **[REDACTED]**  
dal 13/12/2001 ad oggi (attuale proprietario);  
In forza di atto di compravendita a rogito del notaio Sergio Luppi, in data 05/12/2001, al n. 44614, registrato e trascritto a Milano 1 in data 13/12/2001, ai nn. 79717/54303.
- **Titolare/Proprietario:** Sig. Sig. **[REDACTED]** Sig.ra **[REDACTED]**  
dal 03/12/1993 al 13/12/2001;  
In forza di atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Airoldi, in data 10/11/1993, al

n. 57491, registrato e trascritto a Milano 1 in data 03/12/1993, ai nn. 40324/27210.

- **Titolare/Proprietario:** Sig.ra [REDACTED];  
proprietaria ante ventennio al 03/12/1993.

### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna;
- Concezioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuna;
- Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

#### 4.2 - Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

##### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria – concessione di mutuo. A favore di Banca Regionale Europea S.p.a. contro Sig. [REDACTED]. A rogito del notaio Sergio Luppi in data 05/12/2001 al n. 44615, registrata a Milano 1 in data 13/12/2001 ai nn. 79718/15770.

##### Pignoramenti

- Pignoramento a favore di Condominio Andreoli, 17/ Candiani 22, contro Sig. [REDACTED]. A rogito di Tribunale di Milano, in data 09/12/2013 al n. 22543; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 04/03/2014 ai nn. 10316/7823.

*Altre Trascrizioni:* nessuna.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* nessuna.

**Misure penali:** nessuna.

#### 4. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto della stima, identificato al subalterno 10, è situato al piano primo di una palazzina residenziale alla quale si accede da Via Don Giuseppe Andreoli. L'intero fabbricato di tipologia a corte, è composto da n. 5 piani complessivi, di cui fuori terra n. 4 e seminterrati n. 1. Lo stato di manutenzione generale dell'intero fabbricato risulta essere sufficiente.

L'appartamento, al quale si accede dal ballatoio comune, è costituito da un locale unico adibito a soggiorno con angolo cottura, un servizio igienico ed una camera da letto. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m 3,00 e possiede un vano cantina accessorio costituito da un unico locale, posto al piano seminterrato.

Superficie complessiva dell'appartamento è di circa mq **35,00**

L'appartamento è posto al piano: primo.

##### Accessori:

1. Cantina, identificato catastalmente al foglio 95, particella 144, subalterno 10, piano S1.

Il locale cantina è posto al piano seminterrato, è costituito da un unico locale con una superficie di mq 17,00.

#### 5.1 - CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

##### Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento residenziale, subalterno 10:

Infissi esterni	Serramenti di tipo finestrato a doppia anta a battente, composti da vetro singolo e telaio in legno verniciato bianco. Da ristrutturare. Sistemi di protezione di tipo a persiana in legno.
Pavimentazione	Pavimentazione interna in piastrelle di ceramica in tutto l'appartamento, da ristrutturare.
Infissi interni	Porte a battente in legno, da ristrutturare.
Facciate esterne	Le facciate, con affaccio sul cortile interno, sono intonacate. Stato di conservazione da ristrutturare.

##### Componenti impiantistiche dell'appartamento residenziale, subalterno 10:

Impianto elettrico: Esistente.

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

Riscaldamento: Non presente.

Tipologia di impianto:

Al momento del sopralluogo all'interno dell'immobile oggetto di stima non si è rilevata la presenza di caldaia autonoma né la presenza di termosifoni. Nel locale cucina è presente un bollitore per la produzione di acqua calda sanitaria.

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.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
Cantina	sup lorda di pavimento	17,00	0,4	6,80
			<b>Totale mq</b>	<b>41,80</b>

## 5.2 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 750,00 circa.
- Millesimi di proprietà: € 9.026,00.
- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: 10,43 millesimi di proprietà.
- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non accessibile.
- Attestazione Prestazione Energetica: Non specificato.
- Indice di prestazione energetica: - Non presente.
- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:
- Avvertenze ulteriori: Non specificato.

## 5. VALUTAZIONE:

La seguente valutazione immobiliare viene effettuata con criterio di stima sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato presenti nella zona per età e stato manutentivo similari a quello in esame.

### 6.1 – FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Milano;  
Conservatoria de Registri Immobiliari di Milano 1;  
Uffici del registro di Milano;  
Ufficio tecnico di Milano.

### 6.2 – AGENZIE IMMOBILIARI E OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Valori relativi alla Agenzia del territorio:

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

Periodo: 2-2017

Comune: Milano

Zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Tipo di destinazione: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min. (€/mq): 1.400,00 euro

Valore di mercato max. (€/mq): 1.650,00 euro

**Altre fonti di informazione:**

[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

[www.attico.it](http://www.attico.it) / [www.casa.it](http://www.casa.it)

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

3.282,00 euro/mq

2.000,00 euro/mq

### 6.3 – VALUTAZIONE CORPI

**Subalterno 10, Abitazioni di tipo ultrapopolare [A5]**

Stima sintetico comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento residenziale e cantina.	41,80	€ 2.000,00	€ 83.600,00
<b>Riduzione del 20% dovuto allo specifico stato dei luoghi</b>			€ 66.880,00
Stima sintetico comparativa parametrica del corpo:			€ 66.880,00
Valore corpo:			€ 66.880,00
Valore complessivo diritto e quota:			€ 66.880,00





