

---

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

promossa da: **CONDOMINIO DI VIA PLANA 23 MILANO**

contro: 

N° Gen. Rep. **2531/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-05-2017 ore 12:15

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Serena Elia  
**Codice fiscale:** LEISRN78M71C424I  
**Partita IVA:** 02200850747  
**Studio in:** Milano – Via F. De Sanctis 41

**Fax:** 02/84810738  
**Cellulare:** 3383423970  
**Email:** serenaelia@libero.it  
**Pec:** elia.serena@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Giovanni Antonio Plana 23 - Zona Ghisolfa - Milano - 20155

**Lotto:** 001 **Corpo:** A **Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 182, particella 39, subalterno 24

**Indirizzo:** Via Giovanni Antonio Plana n. 23 - Milano, piano 1-S1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 75 mq (totale escluse aree scoperte 75 mq), rendita € 547,44

2. **Stato di possesso:** Occupato dalla Sig.ra [REDACTED] in base al contratto di locazione n. 1797 registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 24/02/2012 con durata di quattro anni a decorrere dal 09/02/2012 per un canone annuo pari ad Euro 6.900,00 (Euro 575,00 mensili).
3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO
4. **Creditori Iscritti:** CONDOMINIO VIA PLANA 23 MILANO; BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA
5. **Comproprietari:** Nessuno
6. **Misure Penali:** NO
7. **Continuità delle trascrizioni:** SI
8. **Prezzo da libero:** € 121.500,00  
**Prezzo da occupato:** € 97.200,00



- Fermata Viale Certosa Vilale Serra del Tram n.19 Cairoli M1 – Roserio a circa 250 metri

- Fermata Viale Certosa Vilale Serra del Bus n. 90 Lotto – Isonzo a circa 280 metri

**Servizi offerti dalla zona:**

Parrocchie, Scuole, Attività commerciali di piccolo e medio dettaglio, Banche e Centri sportivi

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile, alla data del sopralluogo, avvenuto in data 05/07/2016 risultava occupato dal Sig. [redacted] [redacted] permetteva l'accesso all'immobile.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risulta, infatti, un contratto di locazione avente l'esecutata quale dante causa e come conduttrice Sig. n. [redacted]. Il contratto di locazione è il n. 1797 ed è registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 24/02/2012 con durata di quattro anni a decorrere dal 09/02/2012 per un canone annuo pari ad Euro 6.900,00 (Euro 575,00 mensili).

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano risulta che:

- la Sig. [redacted] risiede in Milano in via Plana Giovanni Antonio n.23 e la sua famiglia anagrafica è composta, inoltre, da [redacted] nato il [redacted] [redacted] nato il [redacted] e [redacted] nato il [redacted].

- la Sig. [redacted] risiede in Milano in via Plana Giovanni Antonio n.23 e la sua famiglia anagrafica è composta, inoltre, da [redacted] nato il [redacted] [redacted] nata il [redacted] e [redacted] nata il [redacted] e [redacted] nata il [redacted].

**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** a favore di [redacted] Società Cooperativa di Credito a Responsabilità limitata contro [redacted] da: Concessione a garanzia di mutuo ; Importo ipoteca: € 340.000,00; Importo capitale: € 170.000,00; Rogito: Notaio Franco [redacted] in data 18/02/2004 ai nn. 93405/7048; Iscritta presso la Conservatoria dei RRil di Milano 1 in data 26/02/2004 ai nn. 13576/3045, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura;

Risulta quale debitore on datore di ipoteca la sig. [redacted].

- **Ipoteca giudiziale** a favore di CONDOMINIO VIA PLANA 23 contro [redacted] derivante da: Decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 8.104,76; Rogito: TRIBUNALE di MILANO in data 24/03/2011 ai nn. 9262/2011 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 15/12/2011 ai nn. 75136/13830;

- **Ipoteca giudiziale** a favore di CONDOMINIO VIA PLANA 23 contro [redacted] derivante da: Decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 5.115,50; Rogito: TRIBUNALE di MILANO in data 03/12/2013 ai nn. 44794 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 20/03/2014 ai nn. 13293/1897;

*4.2.2 Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di CONDOMINIO VIA PLANA 23 contro [redacted] derivante

da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; Rogito: TRIBUNALE DI MILANO in data 16/02/2015 ai nn. 4436 trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Milano 1 in data 05/03/2015 ai nn. 10957/7851 gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura;

**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 condominiali scadute ed insolute (alla data del 28/02/2017):** Euro 30.720,86 di cui Euro 27.714,70 quale saldo esercizio 15/16 ed Euro 670,17 di spese straordinarie.

N.B. Essendo mutato da poco tempo l'amministratore di Condominio, il consuntivo 15/16 ed il preventivo 16/17 non risultano ancora essere stati approvati.

**Servizio di portineria:** Presente

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario (ante ventennio):** [redacted] dal **03/05/1993** al **04/05/1998** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [redacted] in data 03/05/1993 ai nn. 25679/4124 - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 02/06/1993 ai nn. 19438/13170.

**Titolare/Proprietario :** [redacted] dal **04/05/1998** al **18/02/2004** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [redacted] in data 04/05/1998 ai nn. 39221/8454 - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 15/05/1998 ai nn. 19270/13410.

**Titolare/Proprietario (attuale/i proprietario/i)** [redacted] dal **18/02/2004** ad **oggi** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [redacted] in data 18/02/2004 ai nn. 93404 - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 26/02/2004 ai nn. 13575/8051.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

1)

Intestazione: Rancilio Claudio

Tipo pratica: Licenza per Opere Edilizie n.2224

Per lavori: Costruzione fabbricato di cinque piani fuori terra ad uso di abitazione e negozi con annessa autorimessa

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/09/1954 al n. di prot. 85309/18609/1954

2)

Intestazione: Rancilio Claudio

Tipo pratica: Licenza per Opere Edilizie n.3240

Per lavori: Sopralzo di un piano del corpo interno a formazione locali ad uso di abitazione

Oggetto: sopralzo

Rilascio in data 31/12/1954 al n. di prot. 217239/46976/1954

3)

Intestazione: Rancilio Claudio

Tipo pratica: Licenza per Opere Edilizie n.9

Per lavori: Modifica delle opere autorizzate il 24/09/1954 e 31/12/1954 con licenze n.2224 e 3240 atti 85309/18609/1954 e 217239/46976/1954, conformemente ai tipi contraddistinti col numero della presente licenza, richiamate tutte le condizioni contemplate nelle predette autorizzazioni

Oggetto: modifica opere autorizzate

Rilascio in data 02/01/1961 al n. di prot. 163695/36991/1959

**NOTE:**

La licenza di occupazione n. 544 Atti n. 163695/36991/1959 rilasciata in data 11/10/1961 permetteva che i locali fossero abitati a far data dal 22/03/1961.

**7.1 Conformità edilizia e catastale:**

Dal confronto tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e quanto rappresentato nelle tavole allegare all'ultimo provvedimento abilitativo ossia alla Licenza per Opere Edilizie n.9 del 02/01/1961 si sono riscontrate le seguenti difformità:

-chiusura del vano di porta di comunicazione tra cucinino e soggiorno pranzo e conseguente apertura in corrispondenza del corridoio;

-realizzazione di due porte finestra, nella camera da letto e nel soggiorno pranzo, al posto delle due finestre previste, come si evince, in particolare, dalle tavole dei prospetti allegare alla licenza.

Dal confronto, invece, tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale del 29/01/1958, oltre alle difformità precedentemente descritte, si rileva la presenza di un balcone, che non risulta essere stato realizzato.

Per regolarizzare la situazione da un punto di vista edilizio sarà necessario presentare, a firma di un tecnico abilitato un titolo abilitativo a sanatoria, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, corrispondendo una sanzione pari a Euro 1.000,00, con conseguente aggiornamento planimetrico attraverso la presentazione di una procedura DOGFA.

Non possibile esprimersi in merito alla regolarità edilizia e catastale della cantina non essendo stato possibile accedervi.

**Oneri Totali: € 2.500,00**

Per regolarizzare la situazione dell'appartamento da un punto di vista **edilizio e catastale**, i costi da sostenere e degli oneri per il professionista incaricato, ammontano ad € 2.500,00 (diconsi euro duemilacinquecento /00), salvo calcoli più dettagliati da effettuare presso gli uffici competenti.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 16 nella seduta del 22/05/2012
Zona omogenea:	Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile – Tessuti urbani compatti a cortina - art. 15.2
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda alle N.T.A. del PGT del Comune di Milano

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

Gli immobili oggetto della procedura sono un appartamento al piano primo facente parte del corpo interno di un complesso condominiale composto da n. 4 piani fuori terra risalente alla metà degli anni Cinquanta e l'annessa cantina al piano seminterrato del corpo su strada, il cui accesso pedonale e carraio è posto in corrispondenza del civico 23 di Via Plana.

Il corpo su strada è costituito da sei piani fuori terra. Se però l'ampio portone del corpo su strada è in alluminio e vetro, quello per accedere al corpo interno è di dimensioni inferiori in ferro e vetro ed è posto al termine di una rampa costituita da due gradini.

Dopo aver varcato il portone principale ed attraversato l'androne pavimentato in palladiana, in corrispondenza del quale è presente la portineria, si giunge nel cortile interno in battuto di cemento.

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori Informazioni sul debitore:

Dal certificato contestuale rilasciato dal Comune di Milano in data 29/07/2016 l'esecutata risulta residente in Milano in via Milano in Via Giovanni Antonio Plana n.23.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento e dell'annessa cantina è di circa **68,7mq.**

L'appartamento è posto al piano primo, mentre la cantina al piano seminterrato.

L'altezza interna dell'appartamento è di circa 2,95 metri.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani fuori terra.

Stato di manutenzione generale:

Discreto

Condizioni Generali dell'immobile:

L'appartamento pignorato è costituito da un lungo corridoio che distribuisce un bagno, un soggiorno pranzo utilizzato come camera da letto, un cucinino ed una camera da letto.

Tutti i vani sono areati ed illuminati naturalmente attraverso infissi in legno e vetri doppi: il corridoio attraverso tre finestre alte realizzate in corrispondenza del muro perimetrale posto ad ovest, il bagno ed il cucinino attraverso finestre munite di persiane in legno con affaccio sul cortile interno, mentre il soggiorno pranzo e la camera da letto da porte finestre munite di persiane in legno con affaccio sul cortile interno.

Il cucinino vede la presenza di una zona posta all'ingresso controsoffittata per la realizzazione di un ripostiglio in quota.

Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia.

Tutte le finiture erano in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Di pertinenza dell'unità immobiliare è una cantina posta nel piano seminterrato del corpo di fabbrica su strada, alla quale non è stato possibile accedere perché il conduttore dell'appartamento era sprovvisto delle chiavi di accesso.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b>
Solai	tipologia: <b>in latero cemento</b>
Strutture verticali	materiale: <b>pilastrini in cemento armato</b>

Travi	materiale: <b>c.a.</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta</b> materiale: <b>legno con vetri doppi</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a soffietto</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Manto di copertura	materiale: <b>cartonfeltro bitumato</b>
Pareti esterne	rivestimento: <b>intonaco di colore beige</b> condizioni: <b>discrete</b> - Note: Il corpo su strada ha la facciata su strada rivestita in ceppo gentile al piano terra ed in clinker ai piani superiori, mentre la facciata sul cortile intonacata a civile e tinteggiata di colore beige
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica del formato 31x31 cm</b> condizioni: <b>discrete</b> - Note: Soltanto la camera da letto ha i pavimenti rivestiti in parquet.
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>discrete</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>blindata in legno</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>mattonelle in ceramica del formato 15x15 cm</b> condizioni: <b>mediocri</b> - Note: L'altezza del rivestimento è di circa 1,50 metri.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>mattonelle in ceramica del formato 15x15 cm</b> condizioni: <b>mediocri</b> - Note: L'altezza del rivestimento è di circa 2,10 metri.
<b>Impianti:</b>	
Ascensore	Assente
Citofonico	tipologia: <b>audio</b>
Elettrico	tipologia: in parte <b>sottotraccia</b> ed in parte <b>a vista</b> tensione: <b>220V</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b>







**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2531 / 2014**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 31.391,03
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 841,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **121.504,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **121.500,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":  
 (effettuando un'ulteriore decurtazione del 20% sul prezzo di vendita nello stato di "libero")  
 € **97.200,00**

Milano, 02/03/2017

L'Esperto alla stima  
**Serena Elia**