

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Condomino Via Plana 30 Milano

contro:



N° Gen. Rep. 2645/2016

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-06-2017

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

**Esperto alla stima:** Monica Macario  
**Codice fiscale:** MCRMNC67E51L219G  
**Partita IVA:** 06056510966  
**Studio in:** Via Mecenate 5 - 20138 Milano  
**Telefono:** 340.7605186  
**Fax:**  
**Email:** monica.macario@metmi.it  
**Pec:** monica.macario@pct.pecopen.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA GIOVANNI ANTONIO PLANA, 30 - Milano - Milano (Milano) - 20155

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** foglio 182, particella 240, subalterno 77

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA GIOVANNI ANTONIO PLANA, 30 - Milano - Milano (Milano) - 20155

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato senza titolo

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

**Bene:** VIA GIOVANNI ANTONIO PLANA, 30 - Milano - Milano (Milano) - 20155

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** all'immobile nel suo complesso  
SI, all'appartamento NO, non esiste ascensore nella scala A

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA GIOVANNI ANTONIO PLANA, 30 - Milano - Milano (Milano) - 20155

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Condomino Via Plana 30 Milano

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA GIOVANNI ANTONIO PLANA, 30 - Milano - Milano (Milano) - 20155

**Lotti:** 001



**Corpo:** A  
**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** VIA GIOVANNI ANTONIO PLANA, 30 - Milano - Milano (Milano) - 20155

**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA GIOVANNI ANTONIO PLANA, 30 - Milano - Milano (Milano) - 20155

**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** nessuna

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA GIOVANNI ANTONIO PLANA, 30 - Milano - Milano (Milano) - 20155

**Lotto:** 001  
**Prezzo da libero:** € 80.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 43.465,00



Beni in **Milano (Milano)**  
Località/Frazione **Milano**  
VIA GIOVANNI ANTONIO PLANA, 30

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano) CAP: 20155 frazione:  
MILANO, VIA GIOVANNI ANTONIO PLANA 30**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 182, particella 240, subalterno 77, indirizzo VIA PLANA 30, piano 1, comune F205, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 VANI, rendita € 289,22,44

Derivante da: [REDACTED]

Confini:

NORD - : VANO SCALA CONDOMINIALE  
EST : CORTILE CONDOMINIALE  
SUD : ALTRA PROPRIETA'  
OVEST: VIA PLANA

Nella planimetria catastale non risulta identificato e/o depositata la pertinenza del sottotetto.

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

L'appartamento è collocato all'interno di un vecchio edificio della fine del 1930 (1939) tipico della vecchia Milano, posto al Piano PRIMO, composto da: corridoio, due camere, cucina e bagno. So-laio, con la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi ed impianti condominiali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con possibilità di parcheggi o buona.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Importanti centri limitrofi:** NESSUNO.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** NESSUNA.

**Attrazioni storiche:** NESSUNA.



**Principali collegamenti pubblici:** BUS 57 - Cairolì - Q.to Oggiano 100, BUS 90 Lotto - Isonzo (Circolare DX) 100, TRAM 12 Roserio - Molise 150, TRAM 1 Piazza Castello - Greco 150, TRAM 14 Cimitero Maggiore - Lorenteggio 150, TRAM 19 XXIV Maggio - Roserio 150, BUS 43 Ist. Palazzolo- Lotto M1 150, BUS 69 Piazza Firenze - Molino Dorino M1 - Gallara 150, BUS 528 Cadorna -Rho 150, BUS 91 Isonzo - Lotto (Circolare sx)

**Servizi offerti dalla zona:** NEGOZI DI QUARTIERE ALIMENTARI E NON ALIMENTARI , CENTRO SPORTIVO TENNISMANIA (BUONO), PARCHEGGIO AD ORE, FARMACIA AFFORI, CIRCOLO CULTURALE ITALO CALVINO, PARROCCHIA SANTA GIUSTINA, BANCHE (2), HOTEL BERLINO, SATURN VIALE CERTOSA, RISTORANTI

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza titolo da extra comunitari, che dicono di essere autorizzati dal proprietario.

### 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 [redacted] contro [redacted] Derivante da: 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; Iscritto/trascritto a MILANO in data 06/05/2005 ai nn. 31134/7160

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Iscritto/trascritto a MILANO in data 10/11/2016 ai nn. 73556/49749;

##### 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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2300,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: NESSUNA: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 13'418,79€

Millesimi di proprietà: 05,02/1.000



**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NESSUNA per la scala "A" dove è collocato l'appartamento

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NESSUNA

**Attestazione Prestazione Energetica:** Deposito se ne allega copia

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

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

**Avvertenze ulteriori:** NESSUNA

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 28/06/1982 al 28/04/2005 (ante ventennio) - In forza di atto di compravendita -

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] e [REDACTED] dal 28/04/2005 al 16/12/2010 - (durante il ventennio) In forza di atto di compravendita  
**A rogito:** STEFANO VENEZIA – VNZ SFN 63T15 F205 D in data 28/04/2005 ai nn. 60013/7260 - registrato a: MILANO in data 06/05/2005 ai nn. R.G. 31133 - trascritto a: MILANO in data 06/05/2005 ai nn. R.P.17418

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 16/12/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di DONAZIONE  
**A rogito:** SCHERILLO NICOLETTA – SCH NLT 50L70 F205 L in data 16/12/2010 ai nn 103458/19402 - registrato a: MILANO in data 04/01/2011 ai nn. R.G. 207 - trascritto a: MILANO in data 04/01/2011 ai nn. R.P.142

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA, poiché l'appartamento non ha mai subito ristrutturazioni di nessun tipo.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Nessuno
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:	Nessuna

**Note sulla conformità:** Nessuna



**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A4] di cui al punto A**

L'appartamento è sito al piano PRIMO ed è composto da un ingresso/corridoio sul quale versano tutte le porte dei diversi locali. L'appartamento è composto da una piccola cucina abitabile, un minuscolo bagno con al suo interno n. 2 apparecchi sanitari (lavabo, wc) con relativa rubinetteria più rubinetteria per la doccia, due camere da letto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED] Stato Civile: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Superficie complessiva di circa mq **40,00**

E' posto al piano: **PRIMO**

L'edificio è stato costruito intorno al **1939**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **NO** non risulta mai ristrutturato

ha un'altezza interna di circa: **3,50 m**

**L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1+ sottotetto non abitale**

Stato di manutenzione generale: molto scarso

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile nel suo complesso non sembra aver eseguito alcuna opera di manutenzione straordinaria negli ultimi anni.

**Caratteristiche descrittive**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: c.a. con ringhiera in ferro a disegno semplice  
condizioni: scarse

Copertura tipologia: a falde  
materiale: legno  
condizioni: discrete

Scale tipologia: a rampe parallele  
materiale: graniglia  
ubicazione: interna  
servoscala: assente  
condizioni: scarse

Strutture verticali materiale: probabilmente in c.a.  
condizioni: valutate visivamente discrete

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente  
materiale: alluminio  
condizioni: discrete



Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interni	materiale: <b>piastrelle e lamparquet</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: La pavimentazione dell'appartamento risulta essere: ingresso cucina, bagno ed una camera in piastrelle, nell'altra camera da letto in lam-parquet.
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta doppia a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Porta senza serratura di sicurezza
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>Piastrelle</b> condizioni: <b>scarse</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia e non</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: Non esiste alcuna certificazione dell'impianto
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: Non esiste alcuna certificazione dell'impianto
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Non esiste alcuna certificazione dell'impianto





Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
		<b>40,00</b>		<b>40,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare - parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il semestre 2017

Zona: MILANO

Tipologia: Abitazione civile

Valore di mercato min (€/mq): 1700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: da ristrutturare

Valore di mercato max(€/mq): 2200

### Accessori:

**A.1 Solaio** Piano sottotetto - Non è stato possibile visionarlo, poiché né l'amministratore n'è gli occupanti ne conosco la collocazione. L'amministratore comunica che il solaio si presenta in orditura in legno e tegole il tutto a vista.

Note: Nella planimetria catastale il solaio non è indicato. Prima della vendita la planimetria dovrebbe essere aggiornata, in modo da poterla identificare. Inoltre si dovrebbe procedere con la variazione della toponomastica ubicando l'unità in via Plana 30, dove realmente si trova. Il costo della ricerca in conservatoria + richiesta copia atto + rilievo + docfa per esatta rappresentazione del solaio è di € 700,00 esclusi diritti cassa ed Iva.



**Impianto elettrico edificio:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 1939

Impianto a norma: Impianto datato non è adeguato alla normativa vigente

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

**Riscaldamento appartamento:**

Esiste impianto di riscaldamento

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: buono

Potenza nominale: Potenza termica nominale totale max 166

Epoca di realizzazione/adequamento: non indicato

Impianto a norma.

Non è stata trovata la dichiarazione di conformità.

**Condizionamento e climatizzazione appartamento:**

NON esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

**Impianto antincendio:**

NON esiste impianto antincendio.

NON esiste certificato prevenzione incendi.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile NON dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte NON presenti.

**Scarichi:**

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

**Note Generali:**

Nessuna

---



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Posizionamento rispetto al centro:  
 zona semicentrale (C16), posizionata nelle strette vicinanze della direttrice centro autostrade.  
 Stato dell'immobile - Necessita di manutenzione straordinaria e messa a norma impianti.  
 L'appartamento internamente necessita di una forte manutenzione straordinaria. Tutti gli impianti non sono a norma. Vicinanza ai servizi Pubblici - raggiungibili in 10 min (circa 300m) da più mezzi pubblici di superficie.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di MILANO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO, Uffici del registro di MILANO, Ufficio tecnico di MILANO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIRI, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1700,00 e/mq - 2200,00 €/mq

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A4] con annesso Solaio**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	40,00	€ 1.950,00	€ 78.000,00
Valore corpo			€ 78.000,00
Valore accessori			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 80.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A4] con annesso Cantina	40,00	€ 80.000,00	€ 80.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 12.000,00
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:6	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale escluso diritti cassa ed IVA:	€ 700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 208,00



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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 62.092,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 62.092,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 43.465,00

**Allegati:**

- 1) Comunicazioni di richiesta sopralluogo a mezzo raccomandata A/R, con avvisi di ricevimento ai debitori ed ai creditori procedenti e ai comproprietari;
- 2) Visura Storica per Immobile;
- 3) Planimetria Catastale Sub 77;
- 4) Nota di Trascrizione di Verbale di Pignoramento del 10/11/2016;
- 5) Nota di Trascrizione di Atto Notarile Pubblico del 17/07/1982 Sub.77
- 6) Nota di Trascrizione di Atto Notarile Pubblico del 06/05/2005 Sub.77;
- 7) Nota di Trascrizione di Atto Notarile Pubblico del 04/01/2011 Sub.77;
- 8) Vista dall'alto del quartiere;
- 9) Spese Condominiali insolute
- 10) Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria del 06/05/2005 - Sub.77;
- 11) Certificazione di Prestazione Energetica
- 12) Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (II sem. 2017);
- 13) N. 22 foto dell'immobile oggetto di stima.

Data generazione:  
15-09-2018

L'Esperto alla stima  
**Monica Macario**



*Monica Macario*

