

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III Sez. Civile**  
G.E.: Dott.ssa Gabriella Mennuni

**RGE 946/2021**



**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

Unità immobiliare in Milano, via Litta Modignani n. 87

Bene in **Milano**  
via Litta Modignani n. 87

## **LOTTO UNICO** **(Appartamento e cantina)**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

---

#### **1.1. Descrizione giuridica del bene**

In Comune di Milano, via L. Modignani n. 87, appartamento posto al piano terreno (rialzato) composto da tre locali, oltre servizi, con annesso vano di cantina al piano seminterrato.

#### **1.2. Quote e tipologia del diritto**

- Proprietà per 1/1 di

#### **1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (allegato 2)**

Intestati:

dati identificativi: **fg. 13 part. 106 sub. 8**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani,

Superficie Catastale Totale: 100 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 99 m<sup>2</sup>

Rendita € 624,91

Indirizzo: Via Alessandro Litta Modignani n. 111 piano T-S1 scala B

**N.B.** Come rilevato nel corso del sopralluogo, osservata la documentazione presente nei fascicoli edilizi visionati presso il competente Ufficio del comune di Milano, si precisa che il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in esame è sito in via Litta Modignani 87 (ex civico 111/1)

#### **1.4. Coerenze (da nord in senso orario)**

Dell'appartamento: enti comuni, vano scala comune, pianerottolo comune, altra unità immobiliare, area comune, rampa accesso alle cantine, area comune

Della cantina: altra cantina, corridoio comune, altra cantina, area comune

### **2. STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **2.1. Detenzione dei beni**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 25/11/2021 alla presenza del Custode nominato, i beni sono risultati occupati in assenza di titolo e in uso ad altri soggetti.

#### **2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 8)**

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**libero**".

### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

---

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5), e del certificato notarile in atti (allegato 12), si evince quanto segue:

#### 3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**  
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**  
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**  
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**  
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 27/05/2013 – Registro Particolare 3965 Registro Generale 26719  
Pubblico ufficiale VENEZIA STEFANO Repertorio 100257/16044 del 21/05/2013

A favore:

Contro:

Totale: € 1

TRASCRIZIONE del 10/08/2021 – Registro Particolare 48038 Registro Generale 68626  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 12418 del 22/07/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

---

#### 4.1. Spese di gestione condominiale: (allegato 9)

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo studio "Unicasaitalia" nella persona dell'Amministratore pro-tempore Dott. Maurizio Apruzzese, che in data 22/12/2021 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 83,7400/1000

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguarda il periodo dal 1 ottobre al 30 settembre dell'anno successivo

Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile (escluso riscaldamento): € 1.470,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 22/12/2021

- Spese insolute anno in corso: € 400,70
- Spese insolute anno precedente: € 1.473,40

Spese di gestione straordinaria: nessuna

Avvertenze ulteriori - il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

#### **4.2. Spese di gestione super-condominio (centrale termina):** (allegato 10)

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo studio "Progest Gestioni Immobiliari", che in data 06/12/2021 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 77,10/31222,24

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguarda il periodo dal 1 settembre al 31 agosto dell'anno successivo

Spese medie ordinarie di gestione riscaldamento: € 1.230,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 06/12/2021

- Spese insolute anno in corso: € 620,08
- Spese insolute anno precedente: € 1.230,00

Spese di gestione straordinaria: nessuna

Avvertenze ulteriori - il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

#### **4.3. Particolari vincoli e/o dotazioni:**

Condominio: L'Amministratore pro-tempore del condominio ha comunicato che: "Regolamento di Condominio non presente"

Supercondominio: L'Amministrazione pro-tempore del supercondominio ha comunicato "non sono ancora in possesso del documento, siamo stati nominati solo nell'ottobre scorso"

#### **4.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

Il complesso condominiale non è dotato di ascensore e si è riscontrato che l'appartamento è posto ad una quota rialzata (n° 5 gradini) rispetto al piano cortile. Per superare tale dislivello potrà essere installato un servoscala o potranno eventualmente essere utilizzati dispositivi per il superamento del dislivello.

#### **4.5. Attestazione APE:** NON PRESENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

#### **4.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non disponibili

#### 4.7. Certificato di idoneità statica (allegato 11)

Non ancora redatto

### 5. PROVENIENZA

---

Dalla lettura dall'atto di provenienza (allegato 5) e del certificato ipotecario in atti (allegato 12), si evince quanto segue:

#### 5.1. Attuali proprietari

- 

#### 5.2. Precedenti proprietari

- 

### 6. PRATICHE E CONFORMITÀ EDILIZIA

---

#### 6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano (allegato 7)

L'edificazione dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, che fa parte di un complesso residenziale costituito da diversi edifici riuniti in supercondominio, è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza per Opere Edilizie n. 2227 del 14/10/1966 (atti 109873/2133/1966)
- Certificato di agibilità n. 235 rilasciato in data 20/02/2004

#### 6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato una difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato. Tale difformità consiste nella demolizione della porzione di muratura divisoria tra il disimpegno d'ingresso e il locale soggiorno, con successiva creazione di un muretto basso (h 0,80 mt circa)

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

#### 6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

Planimetria catastale: data di presentazione 18/01/1969 (allegato 3)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato una difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti. Tale difformità consiste nella demolizione della porzione di muratura divisoria tra il disimpegno d'ingresso e il locale soggiorno, con successiva creazione di un muretto basso (h 0,80 mt circa)

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

#### **6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:**

Al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico e amministrativo come di seguito specificato:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione Amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamento catastale

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 2.500,00

## **7. DESCRIZIONE DEI BENI**

---

### **7.1. Descrizione generale del quartiere e zona**

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

La zona nella quale si trova il complesso residenziale è sita nella periferia nord del Comune di Milano denominata "quartiere Bovisasca" ed è una zona caratterizzata da traffico moderato con buona presenza di parcheggi per le auto. La zona, essendo inserita nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. A livello locale sono quindi presenti, anche se in quantità non eccessiva e non nelle immediate vicinanze, attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione. Nel distretto cittadino sono presenti scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore, mentre gli istituti universitari sono presenti e raggiungibili in città grazie ai mezzi pubblici che transitano nelle vicinanze.

La zona è inoltre servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

La zona è servita da mezzi pubblici di superficie quali autobus linee 40 e 41 che consentono il collegamento con le fermate della metropolitana linea gialla M3 "Affori FN" e "Comasina" (distanti circa un kilometro dall'area oggetto della presente stima) e quindi con il centro di Milano. Nelle vicinanze è inoltre presente la fermata ferroviaria "Milano Quarto Oggiaro"

La zona è attraversata anche da importanti assi viabilistici che consentono la penetrazione alla città di Milano, oltre che il collegamento con lo svincolo autostradale A4 (Torino-Trieste) e A8 (Milano-Varese).

### **7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare**

L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto della procedura in epigrafe e l'intero quartiere è stato edificato alla fine degli anni '60 del secolo scorso dall'Istituto Autonomo Case Popolari. Il fabbricato, a tipologia "in linea", sviluppa 3 piani fuori terra ad uso residenziale oltre un piano seminterrato dove sono ubicate le cantine di pertinenza delle singole unità immobiliari.

- Struttura: travi e pilastri in cemento armato
- Facciate: intonacate e finteggiate
- Accesso al complesso: ingresso pedonale e carrabile da via Litta Modignani
- Accesso al condominio: portoncino in alluminio e vetro
- Scala interna: a rampe parallele con alzate e pedate in pietra e pianerottolo di sbarco in pietra posate "a palladiana"
- Ascensore: non presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

### 7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è sita al piano rialzato. Dal pianerottolo comune, che distribuisce due unità immobiliari per piano si accede all'appartamento. L'ingresso abbastanza ampio distribuisce la cucina abitabile, il locale soggiorno dotato di balcone e il disimpegno notte dal quale si accede alle due camere da letto oltre il locale bagno e il ripostiglio.

Tutti i locali, ad eccezione del ripostiglio hanno finestre che permettono la naturale illuminazione e aerazione.

L'appartamento è dotato di una cantina ubicata al piano seminterrato. La cantina è di "normali" dimensioni e presenta un pavimento in battuto di cemento e porta in legno con chiusura a chiavistello e lucchetto.

#### Appartamento

- esposizione: doppia;
- pareti:  
le pareti dei locali principali sono normalmente intonacate e tinteggiate nel servizio igienico e in cucina le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad h 2,00 mt circa
- pavimenti: nei locali la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica di diverso formato
- infissi esterni: i serramenti di tutti i locali sono in legno verniciato dotati di vetro singolo Sistema di oscuramento a tapparelle avvolgibili in pvc
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: ante a battente in legno smaltato
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: sotto traccia
- impianto idrico: sotto traccia
- impianto termico: riscaldamento centralizzato prodotto dalla centrale termica che serve l'intero complesso (supercondominio).  
La diffusione del riscaldamento all'interno dell'appartamento avviene tramite radiatori in ghisa
- acqua calda sanitaria: prodotto dallo scaldabagno installata in cucina
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vasca, wc e bidet (sola predisposizione in quanto il bidet è risultato non installato al momento del sopralluogo)
- impianto di condizionamento: presente n° 1 split nel locale soggiorno completo di unità esterna
- altezza dei locali: 2,90 mt (circa)
- condizioni generali: discrete

#### Cantina

- pareti: intonaco rustico
- pavimento: battuto di cemento
- porta d'accesso: anta a battente in legno con chiusura a chiavistello
- altezza: da 2,30 mt (circa)

---

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti di Milano n° 4604  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428  
architetto@colmano.com

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
appartamento	mq.	88,2	100%	88,2
balconi	mq.	5,9	30%	1,8
cantina	mq.	15,0	25%	3,7
			<b>109,1</b>	<b>93,7</b>
			mq. lordi	<b>mq. commerciali</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2021
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

### 9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **1.950 €/mq commerciale**



#### 9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento cantina	A/3 [abitazioni economiche]	93,7	€ 1 950,00	€ 182 715,00
				<b>€ 182 715,00</b>

#### 9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 182 715,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 9 135,75
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 2 500,00
• Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni)	-€ 1 874,10
• Spese super condomino scadute ed insolute (ultimi due anni)	-€ 1 850,08
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 167 355,07

#### 9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Milano, via Litta Modignani n. 87	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 167 300,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	€ 133 800,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Milano 25 marzo 2022

l'Esperto Nominato  
arch. Fabio Colmano

Stamp: CONSERVATORIO DELLA PROVINCIA DI MILANO  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
COLMANO FABIO  
architetto  
4604

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti di Milano n° 4604  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428  
architetto@colmano.com

**ALLEGATI**

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Visura storica
- Allegato 3: Planimetria catastale
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria
- Allegato 5: Atto di provenienza
- Allegato 6: Estratto di mappa
- Allegato 7: Pratiche edilizie
- Allegato 8: Comunicazione Agenzia delle Entrate: no contratti
- Allegato 9: Spese condominiali
- Allegato 10: Spese di Supercondominio
- Allegato 11: Ricerca Certificato di Collaudo
- Allegato 12: Certificato notarile