

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1662/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità direzionale in Milano (MI) via Cogne, 5



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano (MI) via Cogne, 5

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 30, particella 43, subalterno 18

### Stato occupativo

Corpo A: Libero, ovvero regolarmente utilizzato come abitazione da persone diversa dagli esecutati e senza titolo.

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 92.500,00

da occupato: € 74.000,00



**LOTTO 001**

(Appartamento)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Cogne n. 5 unità immobiliare ad uso residenziale posta al terzo di circa 68 mq composta di ingresso, cucina, soggiorno, due camere, un bagno, una veranda e un balcone. Di pertinenza n° 1 cantina al piano seminterrato.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

- [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] stato civile: coniugato in comunione di beni con il comproprietario [REDACTED] come da atto di provenienza (all. 2) – Proprietà 1/2;
- [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] stato civile: coniugata in comunione di beni con il comproprietario [REDACTED] come da atto di provenienza (all. 2) – Proprietà 1/2;

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)**

Intestati:

[REDACTED] Proprietà 1/2

[REDACTED] Proprietà 1/2

dati identificativi: **fg. 30 part. 43 sub. 18**

dati classamento: categoria A/4, classe 3, consistenza 5,0 vani, superficie catastale 79 mq, rendita € 555,19

Indirizzo: via Cogne, 5 Milano (MI)

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**1.4. Coerenze**

Dell'abitazione:

NORD: cortile comune;

EST: cortile comune;

SUD: altra proprietà e vano scale comune;

OVEST: cortile comune.

Della cantina:

NORD: altra cantina;

EST: terrapieno su cortile interno;

SUD: ente comune;

OVEST: corridoio comune.



### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Il bene è correttamente identificato sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: nulla da segnalare

Principali collegamenti pubblici: nulla da segnalare

Collegamento alla rete autostradale: in prossimità dello snodo autostradale dei tratti A4 e A8

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8)

Unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale posta al terzo piano di un uno stabile privo di ascensore edificato anni '60. Il fabbricato è inserito in un giardino di proprietà comune, in un più ampio contesto di supercondominio di case tipicamente popolari poste nella periferia milanese.

- struttura: c.a.;
- facciate: intonaco civile tinteggiato;
- accesso: condominiale da portone in ferro;
- scala comune: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: assente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8)

Abitazione di circa 68 mq composta di ingresso, cucina, soggiorno, due camere, un bagno, una veranda e un balcone. Di pertinenza n° 1 cantina al piano seminterrato.

#### Corpo A:

##### Abitazione:

- esposizione: su tre lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica;
- infissi esterni: in legno monovetro;
- porta d'accesso: NON blindata in legno;
- porte interne: a battente in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;



- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con radiatori e contabilizzatori;
- acqua calda sanitaria: autonoma con caldaietta di tipo B;
- Impianto di climatizzazione estiva: non presente;
- servizio igienico: dotato di tutti i sanitari: lavabo, WC, bidet vasca e attacchi per lavatrice;
- altezza dei locali: strutturale 2,80 m;
- condizioni generali dell'immobile: l'immobile è scarsamente mantenuto. Le finiture in larga parte sono quelle originaria degli anni '60.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Lo stabile in cui é presente l'immobile staggito é situato in un ambito periferico del comune di Milano, caratterizzato da immobili a destinazione residenziale con un'alta densità abitativa. La zona non presenta elementi di rilievo utili da essere menzionati.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione impianti.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

3. Non è disponibile alcun collaudo statico dello stabile.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 4.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/05/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rilevato che l'immobile è regolarmente utilizzato come abitazione da persone diversa dagli esecutati e senza titolo.

#### 4.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Rho. (**all. 4**).



**4 PROVENIENZA (all. 2)****5.1. Attuali proprietari**

██████████ nato in ██████████ il ██████████ CF: ██████████  
 - proprietà per la quota di 1/2 dal 07/02/2006

██████████ nata in ██████████ il 10/03/1967 CF: ██████████  
 - proprietà per la quota di 1/2 dal 07/02/2006

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Maurizio Silocchi in data 07/02/2006 rep nn. 231031/22010 trascritto a Milano 1 in data 20/02/2006 ai nn. 12807/7138.

**5.2. Precedenti proprietari**

• Al ventennio il bene era di proprietà di

1. ██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████  
 - proprietà per la quota di 3/9

2. ██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 1/9

3. ██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 2/9

4. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 2/9

5. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 1/9

**Da ante ventennio al 16/05/2005**

Le proprietà 1-3-4 sono pervenute per successione in morte di ██████████ deceduto in data 17/01/1977. Le proprietà 2-4 per successione in morte di ██████████ avvenuta in data 05/02/1990, il quale de cuius era pervenuta la proprietà da ██████████.

Per le proprietà 3-4 l'accettazione tacita di eredità é stata trascritta a Milano 1 in data 20/02/2006 ai nn. 12804/7135. Per le proprietà 1-5 l'accettazione tacita di eredità é stata trascritta a Milano 1 in data 20/02/2006 ai nn. 12805/7136.

\*\*\*\*\*

1. ██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 1/9

2. ██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 2/9

3. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 2/9

4. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 1/9

5. ██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 1/9 (totale 3/9)

6. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 1/9 (totale 3/9)

7. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 1/9 (totale 2/9)

**Dal 16/05/2005 al 07/02/2006**

Le proprietà 5-6-7 sono pervenute per successione in morte di [REDACTED] deceduta in data 16/05/2005.

Per le proprietà 5-6-7 l'accettazione tacita di eredità é stata trascritta a Milano 1 in data 20/02/2006 ai nn. 12806/7137.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 3)

Dal Certificato ipotecario in atti alla data del 06/02/2020 e dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 3)**) alla data del 15/06/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno.

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 20/02/2006 ai nn. 12808/2513 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Maurizio Silocchi in data 07/02/2006 rep. 231032/22011 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] ( [REDACTED] ) c.f. [REDACTED]

contro [REDACTED], [REDACTED]

Importo ipoteca € 350.000,00 di cui € 175.000,00 di capitale

Grava sull'immobile staggito.



- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 12/11/2019 rep. 33265 trascritto il 27/01/2020 ai nn. 5180/3203 contro [REDACTED], [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] ( [REDACTED] ) c.f. [REDACTED].

Grava sull'immobile staggito.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

---

## 6. CONDOMINIO

---

L'immobile ad uso abitazione sito in via Cogne, 5 in Milano (MI) è amministrato dallo studio Ciemme S.r.l. con sede in Milano (MI) via Castelbarco, 22 che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 5-6)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 43,88/1000

### 6.1. **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: € 2.100,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.200,00

Spese straordinarie già deliberate con delibera del 2021: Nessuna.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NULLA DI RILEVANTE

Si segnala che 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.

### 6.2. **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nulla da segnalare.

### 6.3. **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No. Nello stabile per raggiungere il piano terzo in cui giace l'immobile staggito è necessario impegnare le scale. Lo stabile non è dotato di ascensore.





## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### **ABITAZIONE**

La costruzione del complesso immobiliare è individuabile nei primi anni '60.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano (MI) in via Cogne 5 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

All'ufficio visure del Comune di Milano è stata avanzata richiesta di accesso atti per l'immobile staggito.

Sia gli atti di fabbrica che la sanatoria segnalata nell'atto di provenienza non si sono resi reperibili da parte dell'ufficio competente. L'unico fascicolo reso disponibile è stato quello di altri fabbricati uguali a quello in cui è inserita l'unità immobiliare de quo. **(all. 10)**

Infatti lo stabile è inserito in un complesso imm.re di case popolari dove vi sono fabbricati tra loro omologhi.

In ragione dell'art. 9-bis del DPR 380/2001 che cita "*Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia*" si può dichiarare quanto segue:

- La veranda esterna è legittimata dalla sanatoria presentata in data 20 gennaio 1986 prot. 0086731911 e concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Milano in data 20 luglio 1987 n° 493 (atti 016932/12519/86), richiamata nell'atto di provenienza;
- La distribuzione interna legittimata è quella corrispondente alla scheda catastale.

Si segnala che lo stabile è stato edificato dalla **GESCAL GESTIONE CASE PER LAVORATORI**. Pertanto non si esclude che l'immobile sia realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e che sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in risposta alle recenti disposizioni ex art. 1, comma 376ss. Legge 178/2020. Tale eventualità verrà dipanata in occasione dell'accesso atti in parola.

#### **7.2. Conformità edilizia:**

Riferendosi alla distribuzione interna catastale l'immobile è risultato non conforme. Tra l'ingresso ed il soggiorno è stata aggiunta una parete leggera che divide i due spazi. Nel bagno non sono presenti le spallette segnalate nella planimetria catastale.

La distribuzione interna sarà possibile sanarla con "CILA TARDIVA" ex articolo 6-bis del d.P.R. n. 380/2001. Le spese tecniche per la pratica (edilizia e catastale) am monteranno ad una somma lorda di € 2.000. Inoltre sarà applicata la sanzione ex comma 5 articolo 6-bis del d.P.R. n. 380/2001 pari ad € 1.000,00.



Pertanto al fine di rendere conforme l'immobile staggito sarà necessaria una somma pari a:

$$2.000 + 1.000 = 3.000 \text{ €}$$

### 7.3. Conformità catastale

L'abitazione non è conforme catastalmente con le difformità già segnalate nella sezione "conformità edilizia". I costi per le opere di ripristino sono già stati inseriti nella sezione sopraccitata.

E' possibile sanare la non conformità catastale, previa presentazione pratica relativamente alla conformità edilizia, con la presentazione di una pratica DOCEFA di variazione della distribuzione interna.

## 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/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten-	Coeff.	Superficie equiva-
Abitazione	sup lorda di pavimento	68,00	1,00	68,00
Balconi	superficie	5,90	0,30	1,77
Veranda	superficie	7,40	0,50	3,70
Cantina	superficie	8,00	0,20	1,60
		<b>89,12</b>		<b>75,07</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.

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

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



**9.2. Fonti d'informazione**

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

**ABITAZIONI CIVILI – stato conservativo Normale**

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO

Tipologia: Abitazioni di tipo economico - NORMALE

Valore mercato prezzo min. 1.400 / prezzo max. 1.650 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 4,50 / prezzo max. 5,50 Euro/mq x mese

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione + balcone + cantina	75,07	€ 1.400,00	€ 105.098,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.098,00
Valore accessori (inseriti a parte)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.098,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.098,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	75,07	€ 105.098,00	€ 105.098,00
TOTALE				€ 105.098,00

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	-€ 5.254,90
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -4.200,00
Costi per conformità catastale ed edilizia:	€ -3.000,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 92.643,10</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 74.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 92.500,00</b>



**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Sono presenti non conformità edilizie e catastali. I titoli edilizi non si sono resi reperibili presso gli uffici Comunali. Pertanto, conformemente all'art. 9-bis del DPR 380/2001, lo stato legittimo è stato basato sulla planimetria catastale e sull'atto di provenienza che cita la sanatoria della veranda esterna.

Lo stabile è stato edificato dalla **GESCAL GESTIONE CASE PER LAVORATORI**. Pertanto non si esclude che l'immobile sia realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e che sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in risposta alle recenti disposizioni ex art. 1, comma 376ss. Legge 178/2020. Tale eventualità verrà dipanata in occasione dell'accesso atti in parola.

Il sottoscritto Ing. Roberto Acquavia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia ai Creditori a mezzo PEC mentre per gli esecutati un invio cartaceo con posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 30/08/2022

l'Esperto Nominato  
**Ing. Roberto Acquavia**

**ALLEGATI**

- 1) Visure catastali
- 2) Provenienza
- 3) Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- 4) Ricevuta AdE di richiesta contratti di Locazione
- 5) Spese Condominiali
- 6) Regolamento di condominio
- 7) Rappresentazione sommaria delle irregolarità catastali
- 8) Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- 9) Ricevute di invio copia perizia a creditori precedenti, creditori intervenuti e al debitore.
- 10) Stralcio Atti di Fabbrica resi disponibili dall'Ufficio Visure del Comune di Milano.

