

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**RG. 332/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

Custode: avv. Massimo Panetti

**RELAZIONE DI STIMA**



**LOTTO UNICO:** Monocale ad uso abitazione posto al piano primo, in Milano alla Via Attilio Momigliano n.2

**Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini**  
*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277*  
C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

*con studio in Milano – Via De Amicis n°47*  
*e-mail: [lucabocchini@hotmail.com](mailto:lucabocchini@hotmail.com)*

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Beni in Milano alla Via Attilio Momigliano n.2

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati:

Foglio 580 Particella 230 Subalterno 126 - Cat. A/3 (abitazioni di tipo economico)

### Stato occupativo

Al sopralluogo libero

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno terzo rispetto alla procedura

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 77.000,00

da occupato: non ricorre il caso

### ALLEGATI

- 01) Rilievo fotografico, planimetrie
- 02) Documentazione catastale
- 03) Elenco delle formalità
- 04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- 05) Atto di provenienza
- 06) Titoli edilizi
- 07) Comunicazioni del Condominio
- 08) Regolamento di Condominio
- 09) CIS prodotto dal Condominio
- 10) Verbale di sopralluogo

**LOTTO UNICO**  
(Appartamento)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1. Descrizione del bene**

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da un locale e servizio, in Milano alla Via Attilio Momigliano n.2.

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

Pignoramento aravante sulla auota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile, a carico di:  
Proprietà  
per 1/1  
Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

**1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue:**

*Intestazione:*

per 1/1 i

Proprietà

*Dati identificativi e Dati classamento:*

Catasto Fabbricati:

**Fg. 580, p.lla 230, sub. 126:** Z.C. 3; Cat. A/3; Classe: 3; consistenza: 1,5 vani; superficie catastale totale: 18 mq.; rendita: €. 170,43 - *Indirizzo:* VIA ATTILIO MOMIGLIANO n. 2 Piano 1.

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 29/05/1989 in atti dal 18/12/1998 CONVALIDA (n.56885.1/1989)

**1.4. Coerenze**

Da Nord in senso orario: passaggio comune, appartamento di terzi, cortile comune, appartamento di terzi.

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

NESSUNA

**2 DESCRIZIONE DEI BENI**

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Milano, nella zona Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA, dalle caratteristiche prevalentemente residenziali, con alta densità abitativa.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La zona è ben dotata di servizi.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è dotato di mezzi pubblici di collegamento di superficie. Nel raggio di circa

200 metri vi sono varie fermate di linee bus.

La fermata della metropolitana più vicina è quella di Piazza Abbiategrasso - Chiesa Rossa della Linea 2 VERDE e dista circa 500 metri

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare oggetto di vendita fa parte di un più ampio complesso edilizio, composto da un corposo edificio dalla conformazione planimetrica a ferro di cavallo, attestato sui tre lati della corte centrale prospiciente sulla via Momigliano. L'accesso al fabbricato avviene dalla corte comune, allestita con aiuole a vialetti pedonali che conducono all'ampio androne di ingresso.

Il complesso edilizio è di tipo residenziale e si caratterizza per la presenza di numerose unità immobiliari di dimensioni ridotte, per lo più si tratta di monolocali.

L'edificio è risalente ai primi anni '60 del secolo scorso, presenta struttura in calcestruzzo armato con coperture piane. La costruzione ha altezza variabile, il braccio verso Sud presenta 9 piani fuori terra, visibili dalla strada; i bracci verso Ovest e verso Nord, invece, si elevano per 5 piani fuori terra visibili dalla strada, oltre attico. Vi è poi un piano interrato, in cui vi sono le autorimesse. L'unità oggetto di vendita si trova nel braccio verso Nord, al piano primo, corrispondente al piano secondo fuori terra.

L'edificio presenta due scale, entrambe dotate di doppio ascensore, ed è dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato con convettori d'aria calda e produzione di acqua calda sanitaria.

Il complesso è privo del servizio di portineria, presenta finiture di tipo civile ed è in stato di conservazione ordinario.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Il Lotto è composto da un monocale ad uso abitazione, sito al piano primo (indicato come piano 2° nella pulsantiera dell'ascensore) della scala B, a destra dall'ingresso, e si compone di una stanza con tre finestre ed un locale wc cieco.

### Appartamento:

- esposizione: unica verso Sud;
- pareti: normalmente tinteggiate, rifinite in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura fino ad h porta;
- pavimenti: in parquet laminato di scarsa qualità nella camera ed in piastrelle di tipo gres porcellanato di scelta commerciale nel bagno. Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in cattivo stato;
- infissi esterni: in alluminio senza taglio termico con vetrocamera in condizioni mediocri;
- porta d'accesso: portoncino blindato con segni di forzatura;
- porte interne: la porta del bagno è ad anta battente in tamburato effetto legno di ciliegio ed è in cattivo stato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con ventilconvettori per il riscaldamento invernale;
- acqua calda sanitaria: centralizzato;
- imp. condizionamento: non presente;
- servizio igienico: dotato di lavabo, vaso igienico, doccia. Il bagno è sovrelevato di un gradino;
- altezza dei locali: circa 2,90 nella camera, circa 2,78 nel bagno.

Condizioni generali del lotto di vendita: cattive.

#### 2.4. Certificazioni energetiche

Presso il CENED non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica.

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati reperiti i certificati degli impianti.

#### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

Esiste già CIS depositato

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Durante il sopralluogo peritale l'immobile risultava disabitato e l'accesso è avvenuto mediante la sostituzione della serratura.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche svolte presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione intestati al soggetto debitore esecutato, come comunicato dell'UT 01 Milano con nota del 12-10-2023

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuale proprietario

per 1/1  
da

to di compravendita del **25/01/2006** ricevuto dal Notaio in forza di at-  
numero di repertorio, registrato a Milano il 26.01.2006 al n. in Milano (MI),  
scritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data **27/01/2006** ai numeri serie e tra-

In detta sede l'acquirente, si dichiarava "coniugato" senza ulteriore  
specificazione.

#### 4.2. Precedenti proprietari

Ai predetti signori la piena proprietà dell'immobile og-  
getto di esecuzione è pervenuta in ragione di 1/2 ciascuno, da

in forza di atto di compravendi-  
ta del **16/12/2003** ricevuto dal Notaio in Milano (MI), numero di  
repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data **19/12/2003** ai numeri

Il predetto divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compra-  
vendita del **11/07/2002** ricevuto dal Notaio in Bollate (MI), numero  
di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Milano 1 in data **16/07/2002** ai numeri  
da sede

codice fiscale:

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione **ipotecaria** in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate alla data del **28/01/2024** 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**

NESSUNA

### Eventuali note:

Nell'atto di provenienza si precisa che:

- *su parte del corsello comune al secondo piano interrato sono stati ricavati cinque posti auto distinti coi numeri 136-137-138-135 e 140 da cedersi in uso esclusivo e perpetuo trasmissibile a terzi;*
- *la porzione di corridoio contrassegnata con la lettera "A" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio antistante le unità immobiliari di cui ai subalterni 701-702-703-704-705-706-707 e 708 spetta in uso esclusivo e perpetuo trasmissibile a terzi, ai proprietari delle medesime unità;*
- *all'unità al piano secondo subalterno 34 compete l'uso esclusivo perpetuo, trasmissibile a terzi, del ripostiglio contrassegnato dalla lettera "B" posto allo stesso piano;*
- *i proprietari dei subalterni 701 e 749 hanno il diritto d'installare e mantenere antenne, canne fumarie, impianti per le telecomunicazioni, macchinari etc., con facoltà di utilizzare, in via esclusiva, il vano tecnico, oggi esistente, per il passaggio di cavi e condutture sito nel locale contatori ed agli impianti di messa a terra;*
- *i proprietari delle unità con destinazione diversa dall'abitazione sono autorizzati ad installare, sulle parti comuni poste all'esterno, targhe, insegne, richiami pubblicitari anche luminosi."*

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

- **Iscrizioni**

- 1) **Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 1 il **27/01/2006** - Registro Particolare Generale - derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Repertorio ) del 25/01/2006, capitale €.135.000,00 - totale €.270.000,00, durata: ;  
a favore di: **Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a.**, sede in Siena (SI), domicilio ipoteca-

rio eletto Siena Piazza Salimbeni N.3, codice fiscale 00884060526;

contro:

**Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto**

• **Pignoramenti**

**a) Pignoramento** Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 il **08/05/2023** - Registro Particolare . Registro Uff. Giudiziario di Milano Repertorio del **14/04/2023**;

a favore di:

**Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**, sede Siena (SI), codice fiscale 00884060526;

contro:

**Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto**

**b) Pignoramento** Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 il **29/09/2023** - Registro Particolare Registro Generale , Uff. Giudiziario di Milano Repertorio del **08/08/2023**;

a favore di:

**CONDOMINIO DI VIA MOMIGLIANO 2 MILANO** con sede in Milano, Codice fiscale 91550640154;

contro:

**Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto**

• **Altre trascrizioni**

NESSUNA

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

NESSUNA

**6. CONDOMINIO**

L'immobile in oggetto fa parte del Condominio Via Momigliano 2 Milano amministrato, durante le operazioni peritali, dallo Studio La Spina con sede in VIA COL MOSCHIN, 1 MILANO, Tel 02/5830.5826, che ha fornito le informazioni che seguono.

- Consuntivo gestione ordinaria 2021/2022 dal 01/05/2021 al 30/04/2022: tot. consuntivo €1.089,77 + conguaglio precedente € 2.153,01 totale saldo a conguaglio €3.242,78
- Consuntivo gestione ordinaria 2022/2023 dal 01/05/2022 al 30/04/2023: tot. consuntivo €1.786,90 + conguaglio precedente € 3.242,78 totale saldo a conguaglio €5.029,68
- Posizione debitoria complessiva della proprietà nei confronti del Condominio al 29/01/2024 = €7.438,77
- Esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate e relativo ammontare competente alla proprietà pignorata: ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie.
- Esistenza del CIS certificato di idoneità statica: già depositato.

- Eventuali cause in corso verso fornitori del Condominio e dei Supercondomini, debiti pregressi, altre notizie rilevanti: per il momento non ce ne sono.

#### 6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

L'amministratore comunicava che non vi sono particolari servitù a carico del Condominio.

#### 6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

### 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

#### 7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità staggiata:

A seguito di apposita istanza di accesso agli atti venivano reperiti presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano i seguenti titoli edilizi:

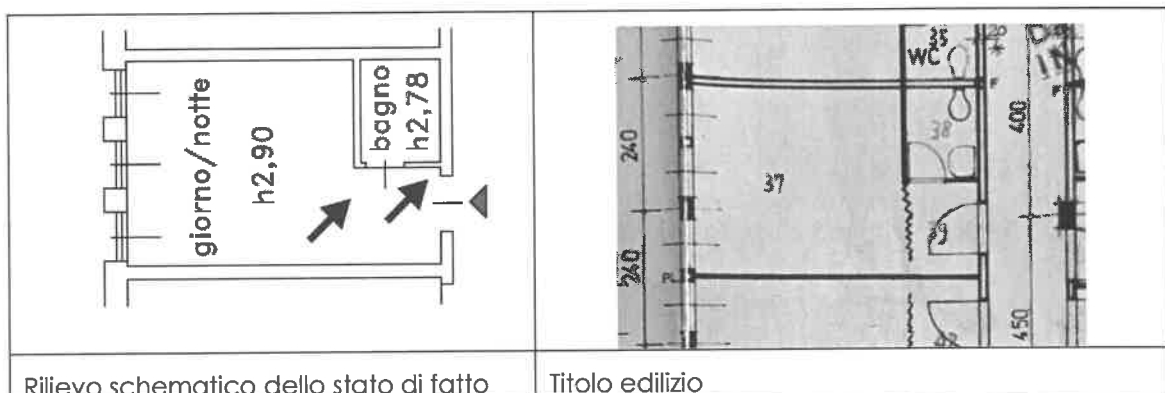
1. Licenza di occupazione n°624 del 26/10/1970
2. Licenza per opere edilizie n° 2379 Atti 146080/3003 del 31/10/1966 in variante a Licenza n°2119 atti 181395/3449/E.P. 1965 del 15/09/1965

#### 7.1. Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato di fatto con i grafici di progetto allegati al titolo edilizio e con le vigenti norme di settore, si rilevano le seguenti criticità:

- a) Mancanza del disimpegno dotato di porte per la separazione del bagno dai locali in cui si preparano i cibi;
- b) Diforme traslazione del portoncino di ingresso;

Nella grafica che segue vengono evidenziate sommariamente le difformità salienti dello stato di fatto rispetto al titolo edilizio.





Per quanto rilevato, si evidenzia che l'immobile non è dotato della conformità edilizia.

A parere dello scrivente, e salvo differenti interpretazioni dei tecnici comunali preposti, è possibile inquadrare le difformità elencate come segue.

La difformità di cui al punto a) costituisce anche una violazione delle norme igieniche e, pertanto, non è sanabile, ma dovrà essere eliminata mediante lavori di ristrutturazione. Inoltre, nel corso della ristrutturazione, dovrà essere perseguito anche un miglioramento sostanziale delle condizioni igieniche dell'appartamento, per quanto possibile. Pertanto, rilevando che l'ampiezza della porta del bagno è di dimensioni esigue e che il bagno è privo, sia del bidet, sia anche del servizio igienico a doppia funzione, consentito in alternativa, si ritiene opportuno che nei lavori suddetti sia contemplato anche l'adeguamento dell'ampiezza della porta del bagno e l'installazione di un sanitario a doppia funzione.

La difformità di cui al punto b) può essere ritenuta di natura secondaria e pertanto sanabile mediante una pratica di CILA a sanatoria, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.

Si ritiene opportuno evidenziare che l'unità immobiliare staggita, seppure presenti superficie utile inferiore rispetto a quella stabilita per l'alloggio minimo ai sensi del Regolamento Edilizio del Comune di Milano vigente, è comunque ad uso abitazione, essendo stata legittimata per tale destinazione dall'atto di fabbrica e dalla Licenza di agibilità.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro aggiudicatario si specifica che, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto forfettariamente, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

## **7.2. Conformità catastale**

La rappresentazione dell'immobile riportata nella scheda catastale coincide con la rappresentazione contenuta nel titolo edilizio. Pertanto, anche la scheda catastale dovrà essere aggiornata.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario.

**8 CONSISTENZA****8.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati sul posto dallo 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:

UNITA' AD USO ABITATIVO Destinazione	Sup. lorda mq	Coeff.	Sup. omogeneizzata
<b>Superfici principali</b>			
Sup. Locali principali	18,10	100%	18
<b>Somma superficie commerciale equivalente omogeneizzata in cifra tonda</b>			<b>18 mq</b>

**9 STIMA****9.0. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del complesso edilizio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene immobile 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.

**9.1. Fonti d'informazione**

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Milano

Zona: D18/ Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

Abitazioni civili stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 3200 / prezzo max. 4700 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 11,1 / prezzo max. 15 (Euro/mq x mese)

Borsino immobiliare

Operatori commerciali di zona

**9.2. Valutazione LOTTO**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore Complessivo
Unità ad uso ABITAZIONE	A/3	18	€ 5.000	€ 90.000
<b>Somma valore complessivo del Lotto</b>				<b>€ 90.000</b>

**9.3. 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.

• <b>VALORE LOTTO 01</b>	€ 90 000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 4 500,00
Deprezzamento derivante da interventi di adeguamento edilizio dell'immobile, con eliminazione delle difformità non sanabili. Tutto compreso:	-€ 3 000,00
• Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente indicative:	-€ 3 000,00
• Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	-€ 2 900,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 76 600,00</b>
<b>arrotondato</b>	<b>€ 77 000,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

L'immobile NON è locato

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

L'immobile è staggito per l'intero

**12. VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.**

Dalla documentazione che è stato possibile reperire sembrerebbe che l'immobile sia stato edificato da un soggetto privato. Nella Licenza di occupazione viene indicato che le Licenze

Edilizie in forza delle quali fu edificato il fabbricato erano intestate alla seguente persona giuridica:

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutati a mezzo 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: 01/02/2024

*l'Esperto Nominato  
arch. Luca Bocchini*