

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G.E. 844/24**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto Angelini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano MI

Via Cogne n°7



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano MI Via Cogne 7

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 30, particella 38, subalterno 8 (A4)

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dagli esecutati con la propria famiglia

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 154.000,00

da occupato: non ricorre il caso



**LOTTO 001**

(Appartamento)

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

In Comune di Milano MI Via Cogne n.7 appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da soggiorno, due locali oltre cucina, servizio, ripostiglio, due balconi verandati.

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

Pignoramento gravante sulla quota del 100/100 di piena proprietà dell'immobile  
Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano MI come segue: (all. 8)**

Intestati: **omissis** proprietà 50/100 – **omissis** proprietà 50/100

dati identificativi: **fg. 30 part. 38 sub. 8**

dati classamento: categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29€

Indirizzo: Via Cogne 7

Dati derivanti da: visura storica

**1.4. Coerenze**

Dell'appartamento: a nord: altra proprietà; a est: pianerottolo, vano scala comune e cortile comune; a sud: altra proprietà; a ovest: cortile comune.

**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**

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica/MUSOCCO, CERTOSA

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: supermercato OK Sigma in Via Arsia 7 a 100m circa, supermercato Lidl in Via Grassi 15 a 300m circa; farmacia Vialba in Via Arsia 14 a 100m circa; Istituto Comprensivo Via Val Lagarina in Via Cittadini 9 a 500m circa.

Principali collegamenti pubblici: linea tram 1 (Centrale - Roserio) a 250m circa, linea tram 12 (Piazza Ovidio – Roserio) a 250m circa, linea bus 40 (Bonola – Niguarda) a 250m circa, linea bus 560 (QT8 – Arese) a 250m circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,0 Km circa svincolo A8 (Milano Laghi).

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Complesso di un corpo fabbrica, denominato scala L, costituito da edificio di 5 piani fuori terra, costruito precedentemente al 1967, facente parte di un complesso di fabbricati simili.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: muratura finita con intonaco a vista;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in klinker;
- ascensore: non presente;
- portineria: presente;
- citofono: presente;
- cortile: presente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo popolare, posta al piano terzo composta da soggiorno, due locali oltre cucina, servizio, ripostiglio, due balconi verandati.

### Corpo A:

#### Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: stabilitura normalmente tinteggiata, in piastrelle in ceramica nel bagno ed in cucina;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica;
- infissi esterni: in metallo e doppio vetro con tapparelle in plastica;
- porta d'accesso: anta singola in legno tamburato blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: condominiale a termosifoni;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidè, vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;



- altezza dei locali: fino a m. 2,85 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova in zona nord di Milano MI, nel quartiere Vialba, sopra Musocco, ed in prossimità del tratto A4 che divide Milano dal comune di Baranzate. Non lontano sono presenti il Cimitero Maggiore di Milano ed il parco di Villa Scheibler.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

Non presente

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 30/09/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode incaricato si è rinvenuto che gli esecutati hanno dichiarato di occuparlo personalmente con la propria famiglia.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa come verificato presso l'Ag. delle Entrate **(all. 5)**.

### 4 PROVENIENZA (all. 6)

#### 4.1. Attuali proprietari

omissis proprietà per la quota di 100/100 dal 28.09.2011.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Urso Alan Marco Giuseppe Alessandro di San Donato Milanese MI in data 28.09.2011 rep. nn. 41977/12981 trascritto a Milano 1 in data 04.10.2011 ai nn. 59946/40696.

#### 4.2. Precedenti proprietari

omissis proprietà per la quota di 100/100 dal 19.07.2010.

In forza di atto di accettazione eredità in autentica Notaio Dott. Urso Alan Marco Giuseppe Alessandro di San Donato Milanese MI in data 28.09.2011 rep. nn. 41977/12981 trascritto a Milano 1 in data 04.10.2011 ai nn. 59945/40695.



Ante ventennio il bene era di proprietà di omissis per titoli ante ventennio.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 1)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Francesca Romana Giordano notaio in Milano MI alla data del 01.10.2024, implementata dall'acquisizione del titolo 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. 1)**) alla data del 17.11.2025 si evince:

### **4.1. 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

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 04.10.2011 ai nn. 59947/11096.  
Importo € 314.000,00

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 06.11.2015 rep. 49985 trascritto il 04.12.2015 ai nn. 69648/48433

Pignoramento del 23.07.2024 rep. 18002 trascritto il 02.08.2024 ai nn. 55826/41851

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

### **4.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

## 6 CONDOMINIO



L'immobile è amministrato dallo Studio Dott. Giordano Rossi con sede in Milano MI che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 31,368

### **5.1. Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2.500,00€

Spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia: 28.431,26€ alla data del 06.11.2025.

Cause in corso: non conosciute

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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.

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

Nessuna

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

no

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano MI 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.

### **6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7)**

- Concessione in sanatoria n°1564 del 26.10.1988.

L'immobile non è realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

### **6.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

### **6.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.



## 8 CONSISTENZA

### 7.1. 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 e manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008) come segue:

Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione	mq	67,75	1,00	67,75
balconi	mq	16,50	0,30	4,95
<b>TOTALE</b>		<b>84,25</b>		<b>72,70</b>
		<b>mq lordi</b>		<b>mq commerciali</b>

## 9 STIMA

### 8.1. 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.

### 8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2025 zona: periferica/MUSOCCO, CERTOSA che dà quotazioni da 2.300,00€ a 2.700,00€
- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (2.300,00€ al mq);
- valore di mercato dell'osservatorio immobiliare di Tecnocasa al 2024 (1.500,00€ - 1.900,00€ al mq).

### 8.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
abitazione	A4	72,70	2.300,00	€ 167.210,00
<b>Totale</b>				<b>€ 167.210,00</b>



**8.4. 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.

• Valore lotto	€ 167.210,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi	€ 8.360,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 5.000,00

**Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 153.849,50**

**Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO non ricorre il caso**

Nota: 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**

Non locato.

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Interamente pignorato.

Non divisibile avendo l'immobile un solo ingresso ed un solo bagno.

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna.

Il sottoscritto Ing. Alberto Mariani dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato 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: 22/12/2025

l'Esperto Nominato

**ALLEGATI**

- 1) Elenco iscrizioni e trascrizioni;
- 2) Descrizione del bene;
- 3) Fotografie;
- 4) Planimetria catastale;
- 5) Report Agenzia Entrate;
- 6) Atto provenienza;
- 7) Concessione in sanatoria;
- 8) Visura storica;
- 9) Certificato stato civile esecutati.

