

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III Sez. Civile**  
G.E.: Dott.ssa Idamaria Chieffo

**RGE 1120/2020**



**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

Unità immobiliare in Melzo, via A. Diaz n. 7

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Colmano  
**Codice fiscale:**  
**Partita IVA:** 07680380156  
**Studio in:** Milano, via Jacopo Dal Verme 5  
**Telefono:**  
**Email:**

Bene in **Melzo**  
via Armando Diaz n. 7

## **LOTTO UNICO**

**(Appartamento e cantina)**

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

---

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

In Comune di Melzo (MI) via Armando Diaz n. 7, appartamento posto al piano primo composto da due locali oltre servizi e accessori, con annessa cantina al piano interrato.

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

- Proprietà per 1/1 di Xxx Xxxxx  
Nato in xxxxx il xx/xx/xxxx, Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Intestati:

**Xxx Xxxxx** proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 1 part. 144 sub. 3**

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

Superficie Catastale Totale: 50 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 49 m<sup>2</sup>

Rendita € 234,99

Indirizzo: Via Diaz n. 7, piano T-S1

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

Dell'appartamento: altra unità immobiliare, cortile comune condominiale su due lati, altra unità immobiliare, parti comuni (pianerottolo e vano scala)

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

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

---

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

Al momento del sopralluogo effettuato in data 13/12/2021 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato libero da persone con presenza di materiale e arredo.

#### **2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 10)**

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati 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 13), 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 19/04/2004 – Registro Particolare 12272 Registro Generale 52742  
Pubblico ufficiale XXXXX XXXXXXXX Repertorio 63982/12679 del 30/03/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
A favore: xxxxx xxxxxxxx  
Contro: Xxxx Xxxxxx  
Capitale: € 102.000,00 Ipoteca: € 204.000,00

TRASCRIZIONE del 14/01/2021 – Registro Particolare 2348 Registro Generale 3678  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 18147/2020 del 08/10/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore: xxxxxxxxxxxxxxxx  
Contro: Xxxx Xxxxxx

## 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 4.1. Spese di gestione condominiale: (allegato 12)

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo "studio S.G.F. Società Gestione Fabbricati" che in data 30/12/2021 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 37,75/1000

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio è *su anno solare*

Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile: € 1.000,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 30/12/2021

- Spese insolute anno in corso: € 805,68
- Spese insolute anno precedente: € 2.370,92

Spese condominiali di gestione straordinaria:

- Superbonus 110%: € 1.862,32
- Straordinarie 50%: € 4.985,61
- Opere extra 50%: € 180,41

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. Particolari vincoli e/o dotazioni:

L'Amministratore condominiale ha comunicato il condominio è stato recentemente oggetto di lavori di manutenzione straordinaria per efficientamento energetico c.d. Superbonus 110%.

Il regolamento di condominio, trattasi di "piccolo regolamento della casa comune" è stato fornito dall'Amministratore condominiale ed è visionabile per intero all'allegato 11

#### 4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Il complesso condominiale è stato dotato di ascensore esterno nel 2004.

Per la realizzazione dell'ascensore è stato rilasciato dal Comune di Melzo in data 17/06/2004, Permesso di costruire per "Ampliamento volumetrico per installazione ascensore"

#### 4.4. Attestazione APE: presente (allegato 6)

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

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Energetico Regionale con il codice identificativo n. 1514200031121 con validità fino al 13/09/2031. Classe Energetica "D" con indice di prestazione energetica 198,09 kWh/m<sup>2</sup>anno

#### 4.5. Certificazioni di conformità degli impianti: (allegato 12)

Relativamente alle dichiarazioni di conformità, l'Amministratore condominiale ha fornito le seguenti indicazioni:

- Antenna: presente (allegato)
- Ascensore: presente (allegato)
- Impianto fotovoltaico, accumulatori di batterie, impianto elettrico: i primi 2 sono appena stati installati dall'impresa con il Superbonus 110%, mentre l'impianto elettrico è stato appena rifatto e messo a norma sempre dall'impresa coi lavori al 50%. Sono in attesa di ricevere la documentazione

#### 4.6. Certificato di idoneità statica

L'Amministratore condominiale ha comunicato che il Certificato di Idoneità Statica (CIS) non è presente in quanto "fuori Milano non è obbligatorio"

### 5. PROVENIENZA

Dalla lettura dall'atto di provenienza (allegato 5) e del certificato notarile in atti (allegato 13) oltre che dalla visura storica (allegato 2), si evince quanto segue:

#### 5.1. Attuali proprietari

- Con atto di compravendita a firma del Notaio Xxxxxxx xxxxx in data 30/03/2004 repertorio 63981/12678, trascritto a Milano 2 in data 19/04/2004 ai nn. 52741/26387, l'esecutato Xxxx Xxxxxx nato ad xx xxx in data xx/xx/xxxx, per la quota di 1/1 acquista l'unità immobiliare in esame dai sig.ri Xxxxxxx xxxxxxx e Xxxxxxx xxxxxxx. (allegato 5)

#### 5.2. Precedenti proprietari

- Ai sig.ri Xxxxxxx xxxxxxx nato a xxxxx (xx) in data xx/xx/xxxx e Xxxxxxx xxxxxxx nato a xxxxx (xx) in data xx/xx/xxxx, per la quota di 1/2 ciascuno l'immobile è pervenuto in forza di successione dalla sig.ra Xxxxxxx xxxxxxx deceduta in data 17/12/2003. Dichiarazione di successione registrata a Milano in data 06/04/2004 al n. 375 vol. 2004 e trascritta a Milano 2 in data 16/09/2008 ai nn. 130071/80115. Accettazione dell'eredità trascritta a Milano 2 in data 19/04/2004 ai nn. 52740/26386.
- In forza di successione testamentaria al sig. xxxxxxx xxxxxx deceduto il 05/09/1999, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio xxxxxx xxxxxxxxxx di Milano in data 08/10/1999 Repertorio 34972/7553, con il quale lasciava la quota pari a 1/2 del bene in esame in favore del coniuge signora Xxxxxxx xxxxxxx. Dichiarazione di successione registrata a Gorgonzola in data 29/02/2000 al n. 19/2 e trascritta a Milano 2 in data 20/05/2002 ai nn. 61650/36362. Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

---

### 6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano (allegato 9)

Dalla lettura dell'atto di provenienza, si osserva che "la costruzione dello stabile di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967" in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta del 04/08/1959 per l'autorizzazione a costruire "Case Popolari per Combattenti"
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 13/05/1960

Successivamente all'edificazione, il complesso è stato successivamente oggetto di alcuni interventi:

- Denuncia di Inizio Attività n. 112/2001 prot. gen. n. 15417 del 08/06/2001 relativo a: "installazione di nuova canna fumaria ed innalzamento degli esistenti comignoli"
- Pratica edilizia n. 34/04 del 2004 Permesso di Costruire prot. 139699 rilasciato in data 17/06/2004 per "ampliamento volumetrico per installazione ascensore"
- Pratica edilizia n. 65/2019 Permesso di costruire prot. 25607 rilasciato in data 08/07/2019 per "intervento di nuova costruzione edicola d'ingresso"
- CILA per interventi di manutenzione straordinaria per efficientamento energetico c.d. Superbonus 110%. Riferimenti pratica SUE/SUAP: 5461 prot. 0250442 del 11/12/2020
- CILA per variante in corso d'opera consistente nella ridefinizione dell'ubicazione dei pannelli fotovoltaici sulla copertura. Riferimenti pratica SUE/SUAP: 5461 06/08/2021

### 6.2. Conformità edilizia: CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto di cui alla pratica edilizia.

Per completezza d'indagine, si precisa che il PE ha riscontrato una piccola criticità determinata dalla presenza di una porta a soffietto installata in corrispondenza dell'accesso al bagno. Il PE terrà conto della spesa, stimabile in circa € 350,00, per l'installazione di una porta ad anta a battente di tipo "ordinario" per la relativa regolarizzazione.

### 6.3. Conformità catastale: CONFORME

Planimetria catastale: data di presentazione 07/02/1962 (allegato 3)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

### 6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Non necessita

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

---

### 7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Melzo

Fascia/zona: semi-centrale

Destinazione: Residenziale

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

L'area, e tutta la zona, è caratterizzata da insediamenti prevalentemente ad uso residenziale.

Principali collegamenti pubblici: nelle vicinanze è presente la fermata del servizio di trasporto locale di superficie bus e la stazione ferroviaria "Melzo"

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 km accesso alla A-58 TEEM (Tangenziale Esterna Est Milano) di collegato all'autostrada A1 oltre all'autostrada A4.

Presenti inoltre assi viabilistici di collegamento alla città di Milano (strada Provinciale 103 –

Cassanese) oltre che ai comuni limitrofi.

## 7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il fabbricato è ubicato tra via Diaz e via Marconi, ed è un condominio a destinazione esclusivamente residenziale, con ingresso pedonale principale in via Diaz al civico 7 e ingresso pedonale secondario da via Marconi.

L'edificio si sviluppa per 5 piani fuori terra, con 4 unità residenziali per ogni piano, oltre un piano interrato dove sono poste le cantine di pertinenza degli appartamenti.

Lo stabile si presenta generalmente in buone condizioni di conservazione e manutenzione ed è stato recentemente oggetto di lavori di efficientamento energetico.

- Struttura portante: a travi e pilastri in cemento armato
- Facciata: intonaco a civile tinteggiato
- Accesso al complesso:  
Ingresso principale: cancello (pedonale) in ferro da via Diaz  
Ingresso secondario: cancello (pedonale) in ferro da via Marconi
- Accesso carrabile: non presente
- Scala interna: a rampe con pedate e alzate in lastre di marmo
- Ascensore: 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 si accede direttamente all'ingresso dell'appartamento che distribuisce: soggiorno dotato di cucinino e balcone, una camera da letto e un bagno.

Tutti i locali sono dotati di finestre che permettono la naturale illuminazione e aerazione.

### Appartamento

- esposizione: doppia;
- pareti: le pareti dei locali principali sono normalmente intonacate e tinteggiate nel servizio igienico e nel cucinotto le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica
- pavimenti: i locali presentano una pavimentazione in ceramica di diversi formati
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera.  
Sistema di oscuramento a tapparelle in pvc
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: a soffietto in pvc
- impianto citofonico: presente (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto elettrico: sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia murale installata in ingresso.  
Diffusione del riscaldamento mediante radiatori in alluminio
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale installata in ingresso
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vasca, doccia, wc e bidet
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 3,04 mt (circa)
- condizioni generali: discrete

## 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 (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
appartamento	mq.	50,6	100%	50,6
balcone	mq.	2,6	30%	0,8
cantina	mq.	3,8	25%	0,9
		<b>57,0</b>		<b>52,3</b>
		<b>mq. lordi</b>		<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 1° semestre 2021
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare
- Rilevazione dei prezzi a cura dell'osservatorio immobiliare della CCIAA di Milano

### 9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Sulla base dei criteri e delle considerazioni di cui sopra, tenuto conto dell'ubicazione, delle 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: **1.550,00 €/mq commerciale**

#### 9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/4 [abitazioni popolari]	52,3	€ 1 550,00	€ 81 065,00
				<b>€ 81 065,00</b>

#### 9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 81 065,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 4 053,25
• Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute (ultimi due anni)	-€ 3 176,60
• Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute	-€ 7 028,34
• Spese di adeguamento porta di accesso al bagno	-€ 350,00

Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni **€ 66 456,81**

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

Melzo, via Armando Diaz n. 7	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 66 500,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	€ 53 200,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 21 gennaio 2022

l'Esperto Nominato  
arch. Fabio Colmano



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: Attestato di Prestazione Energetica
- Allegato 7: Elaborato planimetrico
- Allegato 8: Estratto di mappa
- Allegato 9: Pratiche edilizie
- Allegato 10: Comunicazione Agenzia delle Entrate: no contratti
- Allegato 11: Spese condominiali
- Allegato 12: Dichiarazioni di conformità
- Allegato 13: Certificato notarile