

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONDOMINIO VIA MELCHIORRE DELFICO 16

C

**RG.706 /2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dr.ssa Maria Burza**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano, via M. Delfico 16



**INDICE SINTETICO**

Dati Catastali

Lotto unico

Beni in Milano, Via Melchiorre Delfico 16 angolo via privata Dolfin

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 185, particella 73, subalterno 34. Piano 4, S1, A3, classe 2, Vani 5,5, rendita Euro 539,70.

Stato occupativo

Lotto unico: al sopralluogo libero occupato unicamente da mobilio, suppellettili e effetti personali.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 236.041,60

da occupato: € -----

## LOTTO UNICO

(Appartamento)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI,) via Melchiorre Delfico n. 16, appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno, terrazzo lungo tutto il contorno perimetrale. Condono 1995 con titolo da ritirare previo versamento dei solo diritti di segreteria (euro 750,00) con porzione a veranda per mq. 9 e terrazza con tettoia per mq.14,04.

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

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

██████████ (CF ██████████), ██████████ il ██████████.

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati:

(CF ██████████), ██████████ il ██████████.

dati identificativi: foglio 185, part. 73, sub 34

dati classamento: Categoria A3, classe 2, Consistenza 5,5 vani;

Indirizzo: Via Melchiorre Delfico 16, piano 4 ed S1, Milano (Mi)

Dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 13/12/1995 in atti dal 13/12/1995

(n. Bo4969.1/1995)

#### 1.4. Coerenze

dell'appartamento: da sud in senso orario: la via privata Dolfin, la via Delfico, appartamento sub.35, vano scala, appartamento sub.32.

del vano cantina: altra cantina, la via Delfico, altra cantina e corridoio 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

### 1.4. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: semi centrale

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: supermercati e scuole primarie.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 200 m.

Collegamento alla rete autostradale: A8 autostrada Milano Varese detta autostrada dei laghi.

### 1.5. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di quattro piani fuori terra edificato ante 1967- più precisamente tra gli anni 1935 e 1937.

È datato 8 aprile 1935 il **NULLA OSTA** a costruire intestato alla proprietà xxx.

Con atti n.135985/26315/1937 del 25 novembre 1937 è stata rilasciata **Licenza di Occupazione dal Podestà** alla nuova proprietà xxx con elencati tutti i locali autorizzati.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco a civile;
- accesso: portone d'ingresso all'atrio comune e porta d'ingresso;
- Ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

## 1.6. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione in fabbricato edificato tra gli anni 1935-1937, senza ascensore composto di due scale, il nostro appartamento si trova al quarto piano scala B a destra, nel pianerottolo di quattro appartamenti, terza porta del pianerottolo.

La porta di ingresso è di tipo corazzata semplice e presenta alcune parti graffiate.

L'appartamento posto al quarto piano e composto da ingresso – soggiorno con cucinotto aperto sul soggiorno con finestra passavivande che dava sulla veranda in terrazza, bagno cieco, sicuramente ristrutturato in epoca più recente dove è stato demolito un muro che lo disimpegnava dal soggiorno e dalla cucina aperta sullo stesso, camera da letto matrimoniale e camera da letto singola.

La planimetria catastale anno 1995 riporta la veranda e il terrazzo coperto come da condono reperito all'ufficio condoni e con titolo con oneri già interamente versati ma da ritirare previo versamento dei diritti di segreteria pari ad euro 750,00.

### Appartamento:

- Esposizione: sui due lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno e nella zona cottura;
- pavimenti: in gres nelle camere e soggiorno, piastrelle di ceramica in cucina e bagno;
- infissi esterni: in legno a vetri semplici;
- porta d'accesso: semi blindata;
- porte interne: in legno tamburate, con finitura a naturale;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: caldaia centralizzata e termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale installata in bagno;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,20;
- terrazza: pavimentazione in piastrelle da esterno rosse;
- Cantina al piano S1: ingombra da materiale di ogni tipo.
- condizioni generali dell'immobile: Disabitato da più di 5 anni. Da liberare del mobilio ed altri oggetti. Presente qualche macchia dovuta a vecchie

infiltrazioni dalla soffitta nonché funghi nei soffitti ed in bagno. Il soffitto del bagno presenta grosse parti sfarinate e distaccate. Terrazza con pavimentazione da controllare e sistemare con grossa sedimentazione di guano di piccione. Infissi da sostituire. La pavimentazione interna presenta un grosso strato di sporco che non permette una accurata visione ma sembra intatta. Impianto citofonico da verificare.

-  
-

#### 1.7. Breve descrizione della zona

Zona di Milano.

La via Melchiorre Delfico è una piccola vietta prossima alla più nota via Cenisio nella zona nord-ovest della città.

La zona è residenziale e commerciale infatti è considerata zona mista con edifici residenziali e commerciali.

La via Melchiorre Delfico dista circa 1,2 Km dalla fermata della Metropolitana MM lilla Cenisio.

Offre diversi servizi e negozi tra i quali supermercati, ristoranti e bar con una atmosfera vivace e commerciale.

Molte sono in zona le scuole e gli asili sia pubblici che privati. A Villa Simonetta troviamo la civica scuola di musica. La scuola superiore Claudio Abbado e il complesso sportivo Sport Master.

La zona è servita da diverse linee di autobus e tram che collegano la zona al centro città e ad altre aree di Milano.

Facilmente raggiungibili i principali nodi autostradali e gli aeroporti di Linate e Malpensa

Vicino alle tangenziali Ovest ed alla Nord, alle autostrade A4 che collega a Torino, Venezia e Trieste.

La A7 che collega Milano a Genova, A8 a Varese ed alla Svizzera ed infine la A9 che collega a Como ed alla Svizzera.

#### 1.8. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 1.9. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

#### 1.10. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

## 3 STATO OCCUPATIVO

## 2.4. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/07/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla disponibilità delle chiavi dell'alloggio, si è rinvenuto che l'immobile non è occupato ma all'interno vi sono mobili, suppellettili ed affetti personali della attuale intestataria

Durante il suddetto sopralluogo si è effettuato il rilievo interno ed esterno dell'appartamento e si è visionato molto rapidamente la porzione di sottotetto sopra lo stesso.

Successivamente è stato effettuato un secondo sopralluogo in data 06 giugno 2025 unitamente al manutentore dell'impianto di riscaldamento per visionare ulteriormente la porzione di sottotetto posta sopra il nostro immobile.

Il sottotetto è equamente diviso in quattro porzioni ognuna legata all'immobile sottostante, due dei quattro proprietari hanno recuperato il sottotetto.

Nella porzione afferente al nostro immobile vi è posizionato un vaso di espansione a camera aperta e le tubazioni tutte facenti parte dell'impianto di riscaldamento condominiale.

Il secondo sopralluogo è stato eseguito per verificare che il vaso d'espansione e le tubazioni fossero effettivamente in uso così come è stato poi dichiarato dal manutentore.

Al fine del recupero del sottotetto sarà da ipotizzare uno spostamento del vaso di espansione a camera aperta e le relative tubazioni sostituendolo con altro a camera chiusa da posizionare al piano cantinato nella zona comune.

## 2.5. 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 mezzo mail del DPI Milano UT Milano 5 in data 05 giugno e 06 giugno 2025.

## 4 PROVENIENZA

## 3.4. Attuali proprietà

██████████ (C██████████), ██████████ il  
 ██████████., Proprietà per la quota di 1/1 dal 27/04/2006.

3.5. ██████████  
 ██████████., Proprietà per la quota di 1/1 dal 27/04/2006.

3.6.

3.7. In forza di Atto Privato con firme autenticate dal Notaio Dott. CARLO LO-CATELLI, notaio in Milano in data 27/04/1979, rep n. 50879, trascritto a Mi-lano atti privati in data 16/05/1979 al numero 26636 II/A. Registro generale 19610 Registro particolare 17078Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di:

A ██████████, domiciliato a  
 ██████████, proprietà di 1/1 era arrivato in forza di.

- In forza di Atto Privato con firme autenticate dal Notaio Dott. EDOARDO FASOLA, notaio in Milano in data 24/09/1976, rep n. 1118337, trascritto a Milano atti privati in data 08/10/1976 al numero A/2 - 38689 Mod. II. Registro generale 20745 Registro particolare 16824
- Dai signori

██████████,  
 proprietà di 1/2

E

██████████, proprietà di 1/2.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dottoressa Paola Bottini Notaio in Monza, alla data del 12/09/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 01/06/2025 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: non presenti
- Misure Penali: non presenti
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non presenti;
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non presenti

Eventuali note:

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

- Iscrizioni
- 

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 1 il giorno 14 settembre 2010 ai nn.ri 55536 e 11671 Per la complessiva somma di Euro derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Scaravelli Monica, in data 13 settembre 2010, rep. 40652/13095, a favore di con sede in , via , c.f. a fronte di un capitale di euro con la durata di trenta anni a carico di

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Proprietà per la quota di 1/1 dal 27/04/2006

Grava la piena proprietà dell'immobile.

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 1 il giorno 15 gennaio 2014 ai nn.ri 1414 e 181 in dipendenza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 27 agosto 2013 n.31229 a favore del , eletto domicilio in per la complessiva somma di Euro [REDACTED]

a carico di

[REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per la quota di 1/1 dal 27/04/2006

Grava la piena proprietà dell'immobile.

**Pignoramento** trascritto a Milano 1 il giorno 19 marzo 2014 ai nn.ri 13036 e 9797 in dipendenza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 25 gennaio 2014 n.1345 a favore del , il valore della causa è di euro a carico di

[REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per la quota di 1/1 dal 27/04/2006

Grava la piena proprietà dell'immobile.

**Pignoramento** trascritto a Milano 1 il giorno 07 settembre 2023 ai nn.ri 61305 e 46211 in dipendenza dell'atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Milano in data 17 luglio 2023 n.4111 a favore del , il valore della causa è di euro

a carico di

[REDACTED]

[REDACTED], Proprietà per la quota di 1/1 dal 27/04/2006

Grava la piena proprietà dell'immobile.

- Altre trascrizioni

Scrittura privata con firme autenticate del 27 aprile 1979 In forza di Atto del Notaio Dott. CARLO LOCATELLI, notaio in Milano in data 27/04/1979, rep n. 50879, trascritto a Milano atti privati in data 16/05/1979 al numero 26636 II/A. Registro generale 19610 Registro particolare 17078

[REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per la quota di 1/1 dal 27/04/2006.

4.6. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

Si tratta di riscaldamento centralizzato con caloriferi.

5.4. Spese di gestione condominiale

Presenti

Alla data del 13 giugno il saldo dell'esercizio precedente è di

Euro -22.048,69.

Esercizio ordinario "Ordinaria 2024/2025" Periodo: 01/10/2024 - 30/09/2025 da versare Euro 24.147,59 di cui scadute Euro 12.334,42

5.5. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

5.6. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Edificio di quattro piani fuori terra edificato ante 1967- più precisamente tra gli anni 1935 e 1937.

È datato 8 aprile 1935 il NULLA OSTA a costruire intestato alla proprietà .

Con atti n.135985/26315/1937 del 25 novembre 1937 è stata rilasciata la Licenza di Occupazione dal Podestà alla nuova proprietà con elencati tutti i locali autorizzati.

La costruzione è iniziata ante 1967 e in particolare abbiamo in atti un Condotto Edilizio del 23 gennaio 1995 con la quale si modificano gli spazi esterni, si realizza una veranda di fronte alla cucina ed al soggiorno ed una tettoia su tutta la restante superficie della terrazza con oneri interamente versati.

La Concessione in sanatoria dovrà essere ritirata unitamente alla certificazione di agibilità e saranno da versare euro 750 per diritti di segreteria.

La concessione edilizia in sanatoria è la n.77 presentata con atti n. 20352.400/1995 a firma del direttore di progetto Arch. .

Da informazioni reperite in loco sembra che la veranda e la tettoia siano state rimosse con ordine del precedente Amministratore che le riteneva abusive mentre non lo erano affatto.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Il sottotetto esistente è equamente diviso in quattro porzioni ognuna legata all'immobile sottostante e con altezze variabili, due dei quattro proprietari al piano quarto hanno già recuperato il sottotetto.

La porzione afferente al nostro immobile non risulta accatastato, attualmente vi è posizionato un vaso di espansione a camera aperta e le tubazioni tutte facenti parte dell'attuale impianto di riscaldamento condominiale.

Al fine del recupero del sottotetto sarà da ipotizzare uno spostamento del vaso di espansione a camera aperta e le relative tubazioni sostituendolo con altro a camera chiusa da posizionare al piano cantinato nella zona comune ed a carico di tutto il condominio.

Sempre ai fini del recupero si dovrà presentare una Istanza ai sensi dell'articolo 40 del Regolamento Edilizio e cioè con un progetto facoltativo con istruttoria preliminare.

Successivamente se il progetto sarà valutato positivamente si presenterà un Permesso di Costruire ed il progetto non avrà impedimenti in corso d'opera.

L'appartamento nello stato dei luoghi e così come rappresentato sulla planimetria catastale e sulla tavola grafica della pratica di condono del 1995 presenta alcune difformità legate la prima alla cucina dove risulta demolita la parete verso il soggiorno ed il bagno non è disimpegnato pertanto sarà da ripristinare lo stato dei luoghi.

Unicamente per la cucina si potrà presentare una Cila in sanatoria se si vuole mantenere la stessa a vista sul soggiorno.

---

6.4. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (*allegate*):

- Nulla Osta n. 36672/6313 del 08 aprile 1935;
- Licenza di occupazione n.610 del 25 novembre 1937;

6.5. Conformità edilizia:

Alla data di sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla Concessione in Sanatoria del 23 gennaio 1995, ultima pratica edilizia in atti.

6.6. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

## 8 CONSISTENZA

## 7.4. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” dell’unità, è stata calcolata in base al rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento piano 4	Mq.	47,86	100%	47,86
Veranda	Mq.	9	80 %	7,20
Terrazza coperta	Mq.	14,04	40 %	5,616
Cantina	Mq.	6,20	15%	0,93
Terrazza	Mq.	9,36	30%	2,80
		86,46		64,40
		mq. lordi		mq. commerciali
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata

## 9 STIMA

### 8.4. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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.

### **Valutazione negatività**

Ubicazione quarto piano senza ascensore svalutazione che parte da un 5% ad un 20%, considerando che sino al secondo piano il valore è da considerarsi pieno per ogni piano dal terzo in avanti si considera un 10 % per ogni livello in più.

### Veranda non costruita

Valore di computo metrico per una veranda di buona qualità con struttura in acciaio o legno e vetro isolante

Euro/ Mq 1000

Valore Euro/ Mq. 1.000 X 9 mq. = euro 9000,00

Copertura terrazzo non costruita

Valore di computo metrico per una copertura di terrazzo di buona qualità in alluminio o acciaio con vetro o policarbonato

Euro/ Mq 500

Valore Euro/ Mq. 500 X 14,04 mq. = euro 7.020,00

8.5. Fonti d'informazione

OMI – Camera di Commercio Milano- Monza Brianza Lodi. 2° semestre 2024. Si sono presi i valori per appartamenti vecchi normali, di euro 4400 euro a mq.

AGENZIA DEL TERRITORIO

Valori relativi all'Agenzia del Territorio: Milano – zona urbana -Abitazioni in condizioni normali: 5900 euro al mq. Periodo: 2° semestre 2024.

Per l'appartamento, la valutazione media complessiva tra le due fonti è quindi: euro 5.150 al mq. Da comprendere la svalutazione del fatto che non vi sia l'ascensore e sia al 4 piano.

Euro 5.150,00 - 20% (1.030 euro) = Euro/ Mq 4.120,00

8.6. Valutazione LOTTO

‘

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	64,4	€ 4.120,00	€ 265.328,00
				<b>€ 265.328,00</b>

8.7. 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

Computo metrico	€ 16.020,00
Costo costruzione veranda e tettoia terrazza	
Arrotondato al - 5%	€ 13.266,40
Prezzo base d'asta unico lotto, appartamento con vano cantina, al netto delle decurtazioni LIBERO	
	€ 236.041,60

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

NON LOCATO

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

INTERAMENTE PIGNORATO

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

-Nessuna

-

La sottoscritta Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani 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 mail.

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: 07/06/2025

l'Esperto Nominato  
Cristina Maria Vittoria Bresciani

ALLEGATI

- 1) Atto di compravendita
- 2) Atti registrati conservatoria 1979- 1976
- 3) Ispezioni ipotecarie
- 4) Nulla Osta Edilizio n.36672/6313 del 08 aprile 1935
- 5) Licenza di occupazione n.610 del 25 novembre 1937
- 6) Condonò edilizio
- 7) Planimetrie catastali
- 8) Visure storiche catastali
- 9) Fotografie
- 10) Rilievo