

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 502/2025

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

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in Melzo (MI), via Monte Cervino n. 7



INDICE SINTETICO

Dati catastali (catasto fabbricati)

Bene in Melzo (MI) via Monte Cervino n. 7, piano T-S1

categoria: **A/3** [Abitazioni di tipo economico]

dati identificativi: foglio **3**, particella **467**, subalterno **710** (da soppressione dei subb. 22 e 23)

Stato occupativo

Libero.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Conformità urbanistica edilizia

Stato dei luoghi conforme.

Conformità catastale

Stato dei luoghi conforme.

Comproprietari

Dalla documentazione esaminata risulta che il bene oggetto di pignoramento è stato acquistato il **21/07/2014** dalla debitrice quando era coniugata in regime assimilabile a quello di comunione legale dei beni con il sig. con _____, figlio di Prenge e Prene, nato il 23/04/1966 a Zalle Xhuxhe, Mirdite, certificato di matrimonio n. 013425707 del 29/03/2018, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile, Comune di Tirana.

Tale regime è stato sciolto il **12/07/2019** in seguito a sentenza di scioglimento del matrimonio (divorzio) con mutuo consenso delle parti, ma non risulta agli atti alcuna divisione della comunione. Pertanto, **il bene deve ritenersi tuttora in comproprietà tra gli ex coniugi in ragione di 1/2 ciascuno.**

Nell'ultimo capoverso del documento a pag. 3 (**all. 1**), si legge "L'accordo include [...omissis...] se fosse possibile anche il regolamento dei loro rapporti di proprietà".

Il pignoramento trascritto il **19/05/2025** appare riferibile alla sola quota di proprietà della debitrice, salva verifica della legittimità dell'estensione all'intero bene. Tale circostanza costituisce elemento di criticità giuridica rilevante ai fini della corretta individuazione dell'oggetto della vendita coattiva.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite, non risulta trascritta alcuna formalità che documenti l'avvenuta divisione della comunione legale tra gli ex coniugi, con riferimento all'immobile pignorato.

Stima del bene al netto delle decurtazioni

da libero quota di 1/1: **€ 272.000,00** (euro duecentosettantadue/mila/00) **propr. intera quota**

da libero quota di 1/2: **€ 136.000,00** (euro centotrentaseimila/00)

LOTTO UNICO

(Appartamento al P.T. + cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare in Comune di Melzo (MI), in edificio di sei piani fuori terra oltre al piano interrato, con accesso pedonale da via Monte Cervino n. 7.

Precisamente, appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato, composto da ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, ripostiglio, due balconi oltre a vano di cantina al piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 27/04/2025 trascritto il giorno 19/05/2025 ai nn. 68753/47561 gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** dell'immobile di _____, nata a Reps Mirdite (Albania) il 25/05/1978, c.f. _____, coniugata in Albania con regime patrimoniale assimilabile alla comunione dei beni all'atto di acquisto.

NOTA: si allega la sentenza di scioglimento del matrimonio e la nota nell'indice sintetico che precede (**all. 1**).

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Melzo come segue (**all. 2**)

Dati identificativi: foglio **3**, particella **467**, subalterno **710**;
dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 6,5 vani; superficie catastale 135 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 133 mq; rendita € 520,33;
indirizzo: Comune di Melzo (MI), via Monte Cervino n. 7, piano T-S1.

NOTA: il sub. 710 è generato dalla soppressione de subb. 22 e 23 (cat. catastale A/2).

1.4. Coerenze in corpo da nord in senso orario

dell'appartamento: cortile comune, e pianerottolo di ingresso comune, scala comune, cortile comune su via Monte Cervino, appartamento di proprietà di terzi;
della cantina: vano ascensore e scala comune, corridoio comune di accesso alle cantine su due lati, unità immobiliare di proprietà di terzi.

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

Nessuna discrepanza nell'identificazione del bene nell'atto di pignoramento ed alla relativa nota di trascrizione, gravante sul diritto di **proprietà** del bene per la **quota di 1/1** a carico della debitrice.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Il contesto territoriale ove è ubicato l'edificato in cui insiste il bene oggetto di stima si situa in un ambito residenziale con prevalenza di edifici condominiali e alcune villette e palazzine basse.

Principali collegamenti con mezzi pubblici: nelle vicinanze della linea bus Z401 (Melzo FS autostazione-Cernusco Sul Naviglio villa Fiorita M2), della linea bus Z403 (Gorgonzola M2-Melzo) e della linea bus Z411 (Melzo FS-Milano S. Donato M3) passando da Settala e Pantigliate.

Principali collegamenti viabilistici: nelle vicinanze dell'uscita della tangenziale est esterna Milano A58 (circa 2km).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne e delle parti comuni (all. 3)

Complesso edilizio condominiale di medio-grandi dimensioni, sito in via Monte Cervino di sei piani fuori terra oltre a piano interrato, edificato nella seconda metà degli anni '60.

Caratteristiche descrittive:

- struttura portante: pilastri e travi in c.a., solai misti in latero-cemento;
- copertura: copertura piana con andamento curvilineo;
- facciate: intonaco tinteggiato, balconi con parapetti in pannelli prefabbricati;
- accesso: cancello pedonale indi portoncino in metallo e vetro;
- ascensore: presente;
- scale: pavimentazione e gradini in lastre di marmo lucidato, pareti tinteggiate;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e parti comuni: stato manutentivo molto buono;
- percorsi comuni di accesso: camminamenti, aiuole e siepi perimetrali, pavimentazione in pietra naturale (beola a spacco di cava) posata ad opus incertum.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno, ottenuto dalla fusione di due unità immobiliari originariamente distinte, composto ampio soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, ripostiglio, due balconi oltre a vano di cantina al piano interrato

- esposizione: doppio affaccio nord e sud;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in PVC con doppio vetro e zanzariere;
- sistema di oscuramento: tapparelle ad azionamento elettrico (generale e singolo);
- porte interne: a battente in legno tamburato con finitura liscia laccata bianca;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica nei bagni;
- pavimenti locali: parquet prefinito effetto rovere, posa a listoni, super. Liscia finitura opaca;
- pavimenti bagni: gres porcellanato in piastrelle di grande formato;
- impianto citofonico: presente (audio o video, tipologia non rilevata);
- impianto elettrico ed idrico: sotto-traccia;
- impianto termico: centralizzato con caldaia installata nella zona cottura e termosifoni in acciaio e in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas di cui sopra (presa d'aria e scarico fumi in colonna condominiale);
- servizio igienico 1: cieco, dotato di lavello, doccia, vaso igienico;
- servizio igienico 2: con luce naturale, dotato di doppio lavello, vasca da bagno, doccia, vaso igienico, bidet;
- impianto di condizionamento: 3 split e una unità trattamento aria esterna sul balcone;
- altezza dei locali: 2,94m circa;
- condizioni generali: in ottimo stato manutentivo.

2.4. Certificazioni energetiche

Il bene immobile in Comune di Melzo, catastalmente identificato al fg. 3, mapp. 467, sub. 710, non risulta attualmente censito al catasto energetico. In allegato al titolo di provenienza è riportato l'attestato di prestazione energetica n. 1514200025114 che riporta il bene immobile oggetto della presente relazione in classe energetica F. Tale attestato è oggi scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel CEER (consiglio regolatori europei dell'energia).

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Dichiarazioni di conformità degli impianti non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo avveniva, unitamente al custode giudiziario in data 4/07/2025 (**all. 4**). L'accesso era consentito dall'esecutata, sig.ra _____, che dichiarava di occupare il bene con le sue due figlie.

3.2. Esistenza contratti di locazione (**all. 5**).

In merito all'esistenza di contratti di locazione o comodato registrati e in essere (o non rinnovati), aventi il bene pignorato ad oggetto e la parte debitrice quale dante causa, la scrivente ha presentato istanza in data 22/10/2025 presso l'Agenzia delle Entrate, ricevendo esito negativo in data 4/11/2025.

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti (**all. 6**), implementata dal titolo di provenienza (**all. 7**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 8**), risulta quanto segue:

4.1. Proprietà attuale

Proprietà per la **quota di 1/1** della sig.ra _____, nata a Reps Mirdite (Albania) il 25/05/1978, c.f. _____, coniugata in Albania con regime patrimoniale assimilabile alla comunione dei beni all'atto di acquisto, in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio Ovidio De Napoli di Ingazo iscritto al collegio di Milano in data **21/07/2014** n. 81.862/20.686 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 24/07/2014 ai nn. 69208/48190 a carico di **FINZIARIA INTERNAZIONALE INVESTMENTS SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.**, con sede in Conegliano (TV).

4.2. Precedenti proprietà

Alla **FINZIARIA INTERNAZIONALE INVESTMENTS SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.**, sopra generalizzata quanto in oggetto, in maggiore consistenza, era pervenuto in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio Maurizio Marino di Verona con atto del 18/12/2006 n. 62.832/15.766 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona 1 il 27/12/2006 al n. 20.822/1T a carico di **CATTOLICA IMMOBILIARE S.p.A.**, con sede in Verona, c.f. 03274370232.

Alla **CATTOLICA IMMOBILIARE S.p.A.**, sopra generalizzata quanto in oggetto, in maggiore consistenza, era pervenuto in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio Vincenzo Quarantino di Verona con atto del 19/12/2002 n. 116421 di repertorio, cui fece seguito l'atto di conferma ricevuto dal notaio Maurizio Marino di Verona il 15/12/2006, repertorio n. 62828 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 18/01/2007 al n. 9010/4656 a carico di **SOCIETA' CATTOLICA DI ASSICURAZIONE SOC. COOP. A.R.L.**, con sede in Verona, c.f. 03274370232.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti (**all. 6**), implementata dal titolo di provenienza (**all. 7**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 8**), risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna.
- **Misure Penali**
nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuno/a.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuna.

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

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 19/05/2025 ai nn. 68753/47561 in forza di atto giudiziario emesso in data 27/04/2025 rep. 8183

a favore:

CONDOMINIO CHIOCCIOLA con sede in Melzo (MI), c.f. 91501040157

contro:

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene in Comune di Melzo, identificato catastalmente al foglio 3, particella 467, sub. 710, oggetto di stima.

- **Ipoteca volontaria**
nessuna.

- **Ipoteca giudiziale**

iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 18/03/2024 ai nn. 34121/5751 nascente decreto ingiuntivo del 24/11/2023 n. rep. 14014/2023 atto giudiziario, Tribunale, per € 18.159,90 a fronte di un capitale di € 16.979,40

favore:

CONDOMINIO CHIOCCIOLA con sede in Melzo (MI), c.f. 91501040157

contro:

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene in Comune di Melzo, identificato catastalmente al foglio 3, particella 467, sub. 710, oggetto di stima.

▪ **Ipoteca giudiziale**

iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 26/03/2024 ai nn. 38623/6453 nascente decreto ingiuntivo del 21/12/2017 n. rep. 130/2018 atto giudiziario, Giudice di pace, per € 3.814,10 a fronte di un capitale di € 3.038,10

favore:

CONDOMINIO CHIOCCIOLA con sede in Melzo (MI), c.f. 91501040157

contro:

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene in Comune di Melzo, identificato catastalmente al foglio 3, particella 467, sub. 710, oggetto di stima.

▪ **Altre trascrizioni**

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile (con sviluppo delle note) e, rispetto alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti, non si rilevano ulteriori gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui sono ubicati i beni oggetto di stima era gestito dallo Studio di amministrazione BRAMBILLA SRL, con sede in Gessate (MI), via Torino n. 24/2. La scrivente ha presentato richiesta di informazioni all'amministratore che ha fornito l'esito cui si rimanda ([all. 9](#), [all. 10](#)) e che di seguito si sintetizza:

- spese medie annue gestione ordinaria del bene arrotondate	€ 4.500,00;
- debito pregresso di competenza arrotondato (gestione '25 e '26)	€ 8.634,00;
- spese straordinarie deliberate	<u>si</u> ;
- millesimi di proprietà appartamento	35.200/1.000;

Si rappresenta che l'aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli eventuali importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento del bene, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali

Nessuno/a.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Documentazione Comunale visionata

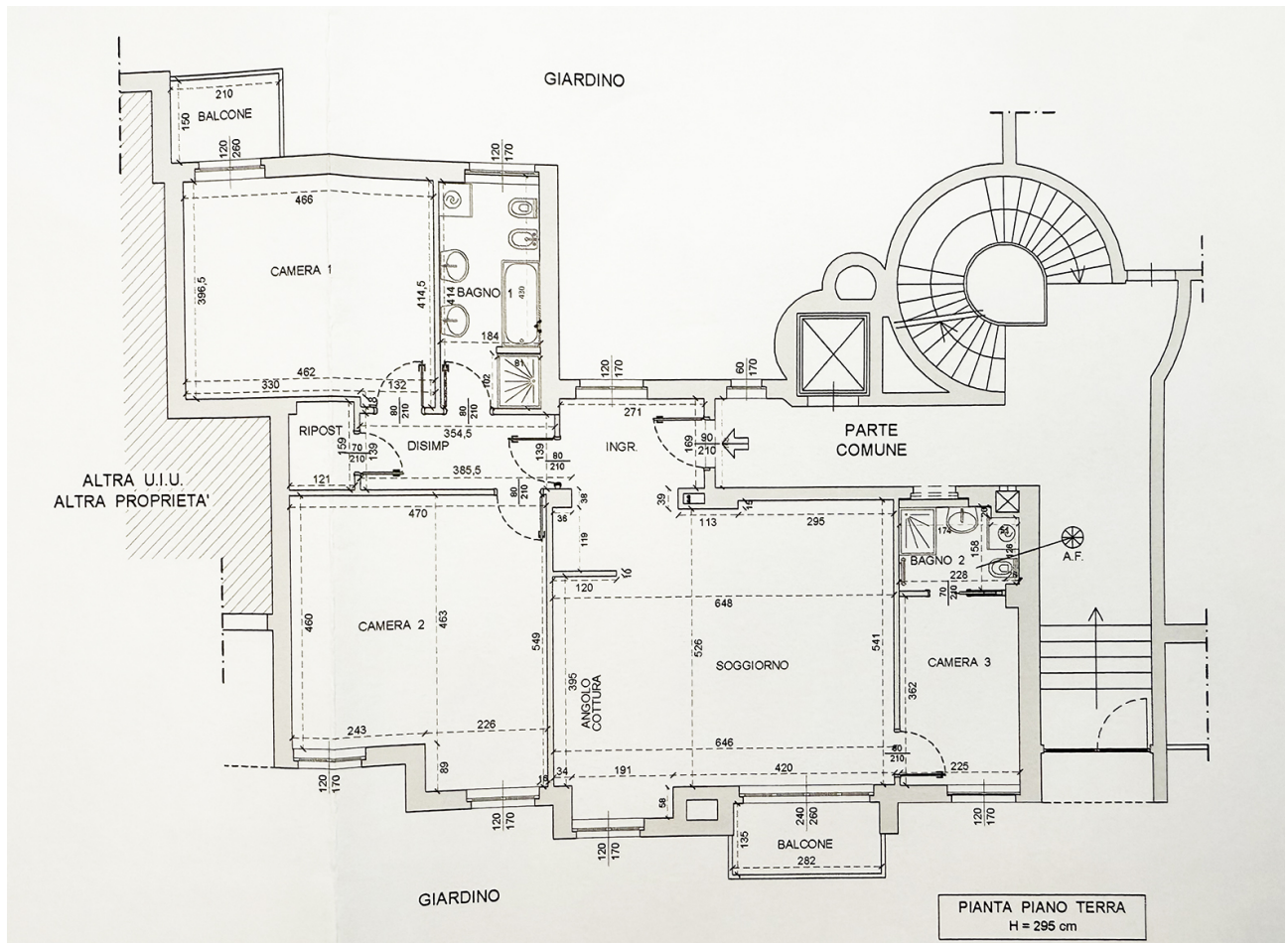
- **Licenza Edilizia n. 60/67** del **18/07/1967** richiesta dal sig. TRESOLDI LUIGI per la costruzione di "caseggiato d'appartamenti non di lusso" (**all. 11**) con abitabilità;
- **Licenza Edilizia n. 109/67** del **17/11/1967** richiesta dal sig. TRESOLDI LUIGI per la costruzione di "sottotetto abitabile tipo mansarda non di lusso" (**all. 12**) con abitabilità;
- **Licenza Edilizia n. 180/67** del **19/11/1967** richiesta dal sig. TRESOLDI LUIGI per la costruzione di "civile abitazione e negozi" (**all. 13**) con abitabilità;
- **Licenza Edilizia n. 187/69** del **19/11/1968** richiesta dal sig. TRESOLDI LUIGI per "modifiche al progetto precedente" (**all. 14**) con abitabilità;
- **Licenza Edilizia n. 4/73** del **30/01/1973** richiesta dal sig. DOMENICO FAIPO' c/o Assicurazione La Cattolica per "installazione insegna pubblicitaria" (**all. 15**);
- **Licenza Edilizia n. 182/73** del **30/01/1973** richiesta dal sig. DOMENICO FAIPO' c/o Assicurazione La Cattolica per "installazione per esporre 3 cassonetti luminosi in plexiglas installati nei vani finestra degli uffici" (**all. 16**);
- **Domanda di Concessione in sanatoria n. 17/88** prot. n. 15436 del **2/02/1988** presentata dalla "SOCIETA' CATTOLICA DI ASSICURAZIONE COOP. S.R.L." per opere abusivamente eseguite e consistenti in "cambio di destinazione d'uso dei locali da abitazione a ufficio" periodo di ultimazione prima del 1972 (**all. 17**);
- **C.I.A. n. 143/14** del giorno **08/08/2014** protocollo n. 22238, presentata dalla sig.ra per "interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. B del DPR 380/01" ovvero demolizione e ricostruzione tramezzo, rifacimento completo bagno e angolo cottura, , rifacimento impianti, rifacimento finiture e sostituzione dei serramenti (**all. 18**);
- **C.I.A. n. 3/15** del **21/01/2015** protocollo n. 2127, in variante alla precedente, presentata dalla sig.ra per "interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. B del DPR 380/01" ovvero demolizione e ricostruzione tramezzi, spostamento cucina e realizzazione di secondo servizio igienico, chiusura del secondo ingresso all'unità immobiliare dal lato interno senza modifiche su parte condominiale, rifacimento impianti, rifacimento finiture e sostituzione dei serramenti (**all. 19**);

7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Al sopralluogo il bene risultava **conforme** ai titoli edilizi di cui sopra; si segnalano, modestissime differenze nelle misure nette dei vani nell'ordine di qualche cm, rientranti nelle tolleranze costruttive del 4% per unità con superficie utile compresa tra i 100 e i 300mq (L. 105/2024 Salva Casa e art. 34-bis D.P.R. 380/2001 T.U. Edilizia), avendo l'unità, una superficie utile calpestabile di 110 mq circa.

NOTA: per superficie utile si intende la superficie complessiva dei locali di un'unità immobiliare effettivamente utilizzabili e calpestabili, ovvero al netto dei muri perimetrali, tramezzi, vani porte e finestre, scale interne e cavedi. La superficie utile è diversa dalla commerciale.

Segue stralcio della planimetria dell'immobile, estratto dall'ultimo titolo edilizio (C.I.A. n. 3/15)



7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il bene risultava **conforme** alla planimetria catastale presentata in data 04/03/2015.

7.4. Regolarizzazioni urbanistiche, edilizie e catastali

Nessuna.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata confrontando la planimetria catastale ed i rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivi dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

COPRO A destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	130,5	100%	130,5
balconi (n. 2)	mq.	7,5	30%	2,3
cantina	mq.	7,0	25%	1,8
		145,0		134,5
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta 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 suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Ovvero le valutazioni di seguito elaborate sono basate su parametri di mercato corrente in situazioni di normale inquadramento commerciale del bene immobile oggetto di stima. Situazioni particolari possono generare valori anche alquanto diversi rispetto alle valutazioni della presente relazione.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Archivi del Comune di Melzo
- Quotazioni immobiliari in Banca dati di Agenzia Entrate O.M.I.
- Quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi
- Quotazioni Borsino immobiliare

2025 1° semest.	CAMERA DI COMMERCIO	MIN.	MAX.	MEDIA
CORPO A	Appartamenti nuovi, classe energetica A-B	2.700,00 €	3.450,00 €	3.075,00 €
CORPO A	Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio	2.100,00 €	2.600,00 €	2.350,00 €
CORPO A	Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	1.600,00 €	2.600,00 €	2.100,00 €

2025 1° semest.	OMI AGENZIA ENTRATE	MIN.	MAX.	MEDIA
CORPO A	Abitazioni di tipo civile in stato conservativo ottimo	2.400,00 €	2.900,00 €	2.650,00 €
CORPO A	Abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale	1.800,00 €	2.400,00 €	2.100,00 €
CORPO A	Abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo	1.800,00 €	2.350,00 €	2.075,00 €
CORPO A	Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale	1.250,00 €	1.800,00 €	1.525,00 €

2025	BORSINO IMMOBILIARE	MIN.	MAX.	MEDIA
CORPO A	Abitazioni in stabili di fascia superiore alla media	2.730,00 €	3.030,00 €	2.880,00 €
CORPO A	Abitazioni in stabili di fascia media	2.340,00 €	2.600,00 €	2.470,00 €
CORPO A	Abitazioni in stabili di fascia inferiore alla media	1.730,00 €	1.900,00 €	1.815,00 €

ID	1° semestre 2025		
	€/mq Camera di Commercio (arr.)	€/mq OMI	Borsino immobiliare
CORPO A	2.350,00	2.350,00	2.470,00
media	2.390,00		

Dall'analisi dei dati di mercato relativi a immobili ubicati nella medesima microzona e in ottimo stato di manutenzione, è emersa una media aritmetica dei valori unitari di compravendita pari a circa € 2.390/mq.

Ai fini della presente stima, si è ritenuto più congruo e prudente adottare un valore unitario pari a € 2.200/mq, da applicare alla superficie commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento.

Tale scelta è motivata dalle seguenti considerazioni:

- la vetustà strutturale dell'edificio, risalente alla fine degli anni '60, seppur in ottimo stato di conservazione e manutenzione sia nelle parti comuni che private;
- l'andamento della domanda immobiliare nella microzona, caratterizzato da tempi di assorbimento medi e sensibilità del prezzo rispetto alla superficie e al livello di piano (essendo il bene al piano rialzato);
- l'applicazione del principio di prudenza estimativa, conforme ai criteri dell'art. 568 c.p.c., che impone di individuare il più probabile valore di mercato attuale analizzando i dati al contorno dell'immobile e non il valore medio teorico.

Pertanto, il **valore unitario di € 2.200/mq** è ritenuto congruo e coerente con il contesto di riferimento, da assumere per la determinazione del valore di stima finale.

9.3. Valutazione:

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
appartamento	A/3	134,5	2.200,00	€ 295.900,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO (appartamento con cantina)	€ 295.900,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 14.795,00
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi (biennio spese ordinarie)	-€ 9.000,00
valore del bene al netto delle decurtazioni quota 1/1	€ 272.105,00

9.5. Valore di base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, **valutato 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 dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene arrotondato

Comune di MELZO via MONTE CERVINO n. 7

foglio **3**, particella **467**, subalterno **710** (appartamento al piano rialzato con cantina)

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero quota 1/1 arr.: € 272.000,00

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di occupato quota 1/1: //

(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato a corpo e non a misura)

Intera quota 1/1: € 272.000,00.

Quota di 1/2: € 136.000,00.

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non comodamente divisibile.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatela, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano 08/09/2025

ELENCO ALLEGATI

- all. 1.** sentenza scioglimento del matrimonio (ff. 23)
- all. 2.** documentazione catastale (ff. 16)
- all. 3.** documentazione fotografica (ff. 38)
- all. 4.** verbale di sopralluogo (ff. 4)
- all. 5.** Istanza contratto di locazione (ff. 4)
- all. 6.** certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 cpc (ff. 3)
- all. 7.** titolo di provenienza (ff. 27)
- all. 8.** ispezioni ipotecarie (ff. 10)
- all. 9.** esito amministrazione condominiale (ff. 3)
- all. 10.** regolamento condominiale (ff. 14)
- all. 11.** documentazione comunale L.E. 60_196 (ff. 18)
- all. 12.** documentazione comunale L.E. 109_196 (ff. 8)
- all. 13.** documentazione comunale L.E. 180_1967 (ff. 7)
- all. 14.** documentazione comunale L.E. 187_1969 (ff. 13)
- all. 15.** documentazione comunale L.E. 4_1973 (ff. 4)
- all. 16.** documentazione comunale L.E. 182_1973 (ff. 3)
- all. 17.** documentazione comunale Concessione in sanatoria 17_1988 (ff. 21)
- all. 18.** documentazione comunale C.I.A. 143_2014 (ff. 18)
- all. 19.** documentazione comunale C.I.A. 3_2015 (ff. 22)
- all. 20.** Estratto regolamento di igiene Comune Melzo (ff. 4)



Attestazione invio della relazione di stima alle parti