

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1062/2024

Giudice della procedura: presidente dott.ssa Francesca Maria MAMMONE

Custode: avv. Massimo PANETTI



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2) – Comune di MELZO (MI) – Via Monte Rosa, 15/A

Negoziò al piano terreno.



INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto UNICO

Beni in Comune di MELZO (MI): via Monte Rosa, 15/A:

CORPO 1 UNICO

Foglio 9 Mappale 95 Subalterno 4 – Categoria catastale C/1 (negozi);

Al momento del sopralluogo effettuato in data **17-6-2025** – ved. verbale **allegato 17**) - era presente la conduttrice del negozio che utilizza il bene in esame in base al contratto di LOCAZIONE COMMERCIALE sottoscritto in data 15-4-2012 e registrato in data 7-5-2012 Contratto n. 2595/3/2012 – prorogato fino 14/04/2024, dunque sottoscritto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento *de quo* – ved. riferimento dell’Agenzia delle Entrate – qui **allegato 10**).

Il canone di locazione si ritiene congruo.

Proprietari:

- **(omissis)** – **Proprietà 1/1 del diritto di proprietà** - nato a *(omissis)* (ved. **allegati 11.1**) e **11.2**) – Stato civile: dichiaratosi coniugato in regime di separazione dei beni nell’atto di acquisto del bene *de quo* (17-4-1998); ciò trova riscontro nell’allegato Estratto di Matrimonio (ved. **allegato 11.3**) - attualmente di stato civile - (ved. **allegato 11.1**);

Prezzo proposto a base d’asta al netto delle decurtazioni:

da libero: **€ 96.000,00.=**

da occupato: **€ 67.200,00.=** arr.



LOTTO UNICO

Comune di **MELZO (MI)** – via Monte Rosa, 15/A – Negozio al piano terreno.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

1.1. Descrizione catastale dei beni:

LOTTO 2)

Comune di MELZO – via Monte Rosa, 15/A:

CORPO UNICO

Negozio con retro e servizio, (int. 4) posto al piano terra, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di **Melzo** (MI) come segue: **Foglio 9, Mappale 95, Subalterno 4**, VIA MONTEROSA n. 15A Edificio 1 Interno 4 Piano T, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza mq. 45, Superficie Catastale Totale 51 mq., Rendita Euro 1.545,50.

Coerenze da Nord in senso orario (*): portico, vano scala e ascensore comuni, area scoperta stesso mappale, proprietà di terzi;

Attualmente intestato a:

- (*omissis*) – Proprietà per 1/1;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2014 Pratica n. MI0708835 in atti dal 19/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 244036.1/2014);

-COSTITUZIONE del 26/01/1998 in atti dal 26/01/1998 (n. 230252.1/1998).

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'atto di provenienza, dall'ultima planimetria catastale in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, come da allegati al presente elaborato peritale.

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla complessiva **quota di 1/1 del diritto di proprietà di:**

(*omissis*) - residente a (*omissis*) (ved. **allegati 11.1** e **11.2**) – Stato civile: dichiaratosi coniugato in regime di separazione dei beni nell'atto di acquisto del bene *de quo* (17-4-1998); ciò trova riscontro nell'allegato Estratto di Matrimonio (ved. **allegato 11.3**) - attualmente di stato civile - (ved. **allegato 11.1**);



DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona (ved. anche [allegato 4](#)).

In Comune di Melzo (MI);

Fascia/zona: centrale.

Principali collegamenti pubblici:-----;

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche fotografie [allegato 3](#)).

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona centrale del Comune di Melzo, posto a ca km. 23 ad Est del Capoluogo.

Trattasi di negozio a n. 2 vetrine posto sotto il porticato di una palazzina pressoché in linea posta lungo la via Monte Rosa, zona pressoché centrale.

La palazzina è stata costruita ca nel 1997 previa demolizione delle preesistenti costruzioni, con sistema edilizio tipico dell'epoca ovvero a struttura intelaiata in calcestruzzo armato e finiture ad intonaco per esterni tinteggiato colore beige chiaro.

Al piano terreno si trovano i negozi ed ai soprastanti n. 3 piani abitativi si trovano le abitazioni.

Il negozio in esame, con due vetrine che prospettano sul predetto portico, si compone di un unico ampio ambiente espositivo (attualmente negozio per alimentazione, cura, etc. di animali) con altezza di ca ml. 3,00 ed una zona retrostante di servizio dotata anche di servizio igienico, sempre con altezza di ca ml. 3,00.

Il riscaldamento è di tipo autonomo a gas.

Non è presente impianto di climatizzazione estiva.

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche, le pareti prevalentemente in rasatura a gesso tinteggiata con piccole porzioni tappezzate.

L'impennata dei negozi è in metallo verniciato e vetrate adeguate.

Sul retro, verso il cortile interno, le finestre sono in legno e dotate di vetri a taglio termico e persiane di oscuramento.

Le porte sono in legno tamburato con finitura noce e ferramenta in ottone lucido.

Il bagno è dotato di wc e lavandino con rubinetti finitura cromata con mono miscelatore.

I termosifoni sono in ghisa.

Nel complesso lo stato di manutenzione è molto buono.

Si rimanda alla documentazione fotografica qui allegata – [allegato 3](#))

Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.3 Breve descrizione della zona - (ved. [allegato 4](#))

Centrale.

2.4 Certificazioni energetiche:

Risulta APE valido fino al 17-6-2032 – Classe energetica F – ved. [allegato 13](#)).



2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.6 Certificazioni di idoneità statica

Non reperite.

3	STATO OCCUPATIVO (ved. allegati 10.n)
----------	---

3.1 Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo effettuato in data **17-6-2025** – ved. verbale **allegato 17**) - era presente la conduttrice del negozio che utilizza il bene in esame in base al contratto di LOCAZIONE COMMERCIALE sottoscritto in data 15-4-2012 e registrato in data 7-5-2012 Contratto n. 2595/3/2012 – prorogato fino 14/04/2024, dunque sottoscritto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento *de quo* – ved. riferimento dell’Agenzia delle Entrate – qui **allegato 10**).

3.2 Esistenza contratti di locazione - (ved. [allegato 10](#)):

Con riferimento in data 2-9-25 l’Agenzia delle Entrate ha prodotto alla scrivente contratto di LOCAZIONE COMMERCIALE sottoscritto in data 15-4-2012 e registrato in data 7-5-2012 Contratto n. 2595/3/2012 – prorogato fino 14/04/2024, dunque sottoscritto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento *de quo* – ved. riferimento dell’Agenzia delle Entrate – qui **allegato 10**).

A parere di chi scrive e fatto salvo parere dell’Ill.ma S.V. **l’immobile in esame può ritenersi libero essendo il contratto terminato in data 14/04/2024**, fatti salvi approfondimenti da parte del Custode e valutazioni dell’Ill.ma S.V..

4	PROVENIENZA
----------	--------------------

4.1 Attuali proprietari:

- (*omissis*) (ved. **allegati 11.1**) e **11.2**) – Stato civile: dichiaratosi coniugato in regime di separazione dei beni nell’atto di acquisto del bene *de quo* (17-4-1998); ciò trova riscontro nell’allegato Estratto di Matrimonio (ved. **allegato 11.3**) - attualmente di stato civile libero - (ved. **allegato 11.1**);

in base ad atto di **compravendita** a rogito notaio Carlo LAMPUGNANI di Melzo in data 17-4-1998 Rep. 32030/6299 **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 6-5-1998 ai nn. 34740/25418 contro (*omissis*) – ved. **allegati 9.1.1**) e **9.1.2**);

si osserva che l’immobile risulta acquistato dal suddetto (*omissis*) nella sua qualità di unico titolare della ditta individuale (*omissis*) – rif. pag. 2 **allegato 9.1**);

4.2 Precedenti proprietari:

La suddetta compravendita risulta ante ventennio.

4.3 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Ved. precedente par. 4.1.



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati 1.n).

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, **trascritto in data 24-10-2024 ai nn. 140743/99464**, il bene immobile **Lotto 2** in oggetto **risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, così come risulta dalla **certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998** reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciata a Pavia in data 8-11-2024 dal Notaio Antonio TROTTA, Notaio in Pavia, depositata sul PCT il 15-11-2024 – qui **allegato 1.3)** - e riguardante il ventennio preso in esame alla data del 5-11-2024, **nonché dalle ulteriori ispezioni** telematiche ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, dato atto che **la scrivente ha effettuato le verifiche ipotecarie non solo per soggetto e per immobile ma anche per persona giuridica – ditta individuale (omissis)** dalle verifiche catastali tramite Sister e tramite acquisizione di copie di titoli notarili e/o trascrizioni di essi dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, **riportate in ordine cronologico di presentazione**:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici presenti nel ventennio che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame né successivamente all’acquisto del bene, contro l’esecutato.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie:

Dalla Concessione Edilizia risultano (rif. pag. 2 dell’allegato 14.2) :

1. Atto unilaterale d’obbligo registrato a MILANO il 29-3-1996 n. 6954 – Serie: 3A;
2. Impegnativa di vincolo non *aedificandi* registrata a Milano il 20-3-1996 n. 6955 – Serie:3A;
3. Deliberazione G.M. n. 137 del 11-3-1987 riguardante l’approvazione del P.I.R. (L.R. n. 22/86);

Altre limitazioni d'uso:

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto, anche ultraventennali, e dal Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;



- Si richiamano inoltre tutti i vincoli e le limitazioni di carattere amministrativo, anche culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico e di tutela in generale cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione ipoteca volontaria in data 7-4-2016 ai nn. 37503/6527, a favore di CASSA RURALE – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Treviglio (BG) – C.F.: 00255130163 - **contro** il Sig. (*omissis*) – in forza di atto a rogito Notaio Ovidio DE NAPOLI di Inzago in data 6-4-2016 rep. 84154/22155 a garanzia del **complessivo importo di Euro 135.000,00.=** di cui **Euro 90.000,00.= per capitale;**

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 24-10-2024 ai nn. 140743/99464, a favore di CASSA RURALE – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Treviglio (BG) – C.F.: 00255130163 - **contro** il Sig. (*omissis*) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 7-10-2024, rep. n. 22893, **per l'importo di Euro 94.216,26.= oltre a successivi interessi e spese.**

N.B. GRAVA ANCHE SUI BENI IMMOBILI DI TRUCCAZZANO LOTTO n. 1.

5.2.3 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da riferire

6 CONDOMINIO – Allegati 12.n)

6.1 Spese di gestione condominiale: ved. **allegati 12.1).**

Spese ordinarie Ca Euro 1.200,00/anno;

Arretrati spese ordinarie:-----;

Spese straordinarie: sono stati deliberati lavori di sistemazione della facciata per 3.400 euro di preventivo;

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Ved. Regolamento di Condominio - qui **allegato 12.2).**

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia – **allegati 14.n):**

A seguito di richiesta di accesso atti al competente Ufficio del Comune di Melzo alla scrivente sono stati fatti visionare i fascicoli delle seguenti pratiche edilizie – rif. **allegati 14.n):**

1. **Pratica di approvazione del P.I.R.** (Piano Integrato di Recupero *ex lege* Regione Lombardia n. 22/1986 cd. legge Verga) da parte della Giunta Regionale Lombarda con **Delibera-**



zione n. IV/26225 del 24-11-1987 – rif. allegato 14.1).

2. **Pratica Edilizia n. 170/95 Prot. 12737/RC/pp – Concessione Edilizia** rilasciata dal Sindaco in data 23-7-1996 a *(omissis)* – per “REALIZZAZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE-COMMERCIALE (P.I.R. -L.R. n. 22/86)” a destinazione COMMERCIALE-RESIDENZIALE - **allegato 14.2);**
3. **Pratica Edilizia n. 4/97 Prot. 30450/MDP/pp.** del 6-12-1996 –_Diniego in data 18-3-1997 a richiesta di variante a Concessione - **allegato 14.3);**
4. **Pratica Edilizia n. 245/97 Prot. 26674** del 7-11-1997 – **D.I.A. art. 2 L. 662 del 23-12-1996 - Richiesta di annullamento per richiesta di Variante** a Concessione - **allegato 14.4);**
5. **Pratica Edilizia n. 286/97 Prot. 30728** del 22-12-1997 – **D.I.A. art. 2 L. 662 del 23-12-1996 per varianti alla** Concessione Edilizia n. 170/95 del 23-7-1996 - **allegato 14.5);**
6. **Pratica Edilizia n. 278/98 Prot. 16356/FDG/pp – Concessione Edilizia** rilasciata dal Sindaco in data 16-6-1999 a *(omissis)* – per “VARIANTE A C.E. N. 170/95 - REALIZZAZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE - COMMERCIALE (P.I.R. -L.R. n. 22/86)” a destinazione COMMERCIALE-RESIDENZIALE - **allegato 14.6);**
7. **Pratica di collaudo opere di urbanizzazione previste dal P.I.R.– rif. allegato 14.7);**

* * * * *

Con stretto riferimento al solo immobile per cui è causa, confrontando il progetto da ultimo riportato nell'**allegato 14.6)** con le misure a campione rilevate in loco si rileva una generale corrispondenza fatte salve alcune lievi difformità non rilevanti, indicativamente:

1. il bagno risulta largo cm. 140 anziché 150;
2. è presente una piccola zona controsoffittata ad h. cm.270 ca nella zona del bancone/cassa.

Si dà tuttavia atto che il servizio igienico non è disimpegnato dal locale attiguo nonostante vi fosse la richiesta dell'Ufficio Igiene – rif. pag. 12 **allegato 14.6).**

Si segnala inoltre che alla data di rilascio della Concessione Edilizia da ultimo emessa (16/6/1999) il Piano di Recupero era decaduto per il trascorso dei dieci anni dall'approvazione della Regione (24-11-1987).

Si segnala altresì che all'interno dei fascicoli visionati non era presente il progetto approvato dalla Regione e dunque non è stato possibile verificarne la conformità.

Quanto alla verifica di ottemperamento degli obblighi, ancorché il Comune abbia autorizzato la restituzione delle garanzie – rif. pag. 4 dell'**allegato 14.7)** – non risulta evidenza dell'ottemperamento delle cessioni di cui si fa cenno a pag. 21 del medesimo **allegato 14.7);**

Si dà infine atto che non risulta che sia stata richiesta né rilasciata la domanda di abitabilità.

La scrivente provvede a decurtare di Euro 1.000,00.= la stima per l'installazione della porta mentre le criticità generali più sopra indicate si ritiene che possano essere ricomprese nella decurtazione del 5% di prassi alla stima.

* * * * *

Conformità igienico-edilizia: non conforme.

* * * * *

Conformità urbanistica: la destinazione commerciale risulta conforme alla concessione edilizia a suo tempo rilasciata.



7.2 Vincoli:

Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> (ved. **allegato 17**) - non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.

7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **risultano coerenti** con le misure rilevate in scala dall'allegata planimetria catastale – **allegato 7** – e conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie si possono ritenere conformi allo stato di fatto.**

* * * * *

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fatto visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 raggugliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Si utilizza la superficie catastale.**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Negozi al piano terreno	Mq.	51,00	1	51,00
		Tot. Mq. ---		51,00

9 STIMA**9.1 Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale.

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 stima-



tiva, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione – allegati 15.n).

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 15.1):**

Semestre 2/2024 – valori minimi/massimi negozi in normale stato Euro/mq. 1.250/2.100, **valore medio: Euro/mq. 1.675,00.**

Borsino PiùPrezzi – Camera di Commercio – allegato 15.2):

Semestre 1/2025 – valori minimi/massimi negozi Euro/mq. 2.550/2.700, **valore medio: Euro/mq. 2.625,00.**

Borsino Immobiliare – allegato 15.3):

Interrogazione attuale – valori minimi/massimi negozi Euro/mq. 1.325/2.116, **valore medio: Euro/mq. 1.720,00.**

La scrivente ritiene che il **più probabile valore di mercato, a corpo, in considerazione dello stato attuale dell’immobile** risulti il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozi al piano terra	C1	51,0	€ 2.000,00	€ 102.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta inoltre 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:

(segue)

Relazione di stima – R.G.E. 1062-24 Lotto 2 MELZO

• VALORE LOTTO UNICO	€ 102.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.100,00
• Spese di ripristino e regolarizzazione edilizia - indicative e di massima: a forfait -	€ 1.000,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore	€ 0,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 95.900,00
arrotondato	€ 96.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato intero : ancorchè non ricorra il caso:	€ 67.200,00

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

Il canone di affitto annuo stabilito a contratto risulta pari ad Euro 7.200,00.= oltre ad aggiornamento ISTAT (rif. pag. 4 dell'allegato 10)) e dunque Euro 11,76/mq/mese.

I valori OMI assegnano valori del canone di affitto per negozi compresi tra Euro 7,2 ed Euro 12,1/mq./mese.

In considerazione di quanto sopra **il canone di locazione si ritiene congruo.**

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

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

Non ricorre il caso

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati



in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegati 1.3.n**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzione in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere all'invio della perizia al debitore esecutato ed al legale del procedente ed al Custode tramite e.mail prima del deposito della perizia sul PCT.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ringraziamenti ed ossequi

Milano, 27-10-2025




































l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



(segue ELENCO ALLEGATI)



ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie Lotto 2 Melzo
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria per soggetto esecutato
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria Melzo immobile Sub. 4 C1
-  1.2.3) Ispezione ipotecaria persona giuridica CMA
-  1.2.4) Ispezione ipotecaria CF non valido
-  1.3) Certificato notarile in atti
-  2) Identificativi catastali per la vendita Lotto 2 Melzo
-  3) Documentazione fotografica Melzo
-  4) Foto satellitari MELZO
-  5) Melzo estratto Mappa catastale
-  6) Melzo elaborato planimetrico subatemi
-  7) Melzo planimetria catastale Sub. 4 C1
-  8.1) Melzo Visura storica CF Fg. 9 Mapp. 95 Sub. 4 C1
-  8.2) Melzo Visura storica CT Fg. 9 Mapp. 95
-  9.1) Atto prov. debitore notaio Lampugnani 17-4-1998 Rep. 32030-6299
-  9.2) Nota Tras cpv 1998
-  10) Contratto affitto Melzo
-  11.1) Riferimento Anagrafe e stato civile
-  11.2) Riferimento Anagrafe 2
-  11.3) estratto per riassunto matrimonio
-  12.1) Riferimento Amm.re Condominio
-  12.2) Regolamento condominio
-  13) APE_1514200017022
-  14.1) Trattazione P.I.R.
-  14.2) P.E. 170-95 Concessione Edilizia 30-7-1996_compressed
-  14.3) P.E. 04-97 Variante con diniego
-  14.4) P.E. 245-97 con richiesta ANNULLAMENTO
-  14.5) DIA 286-1997 Opere Interne
-  14.6) P.E. 278-1998 Variante 30-6-1999
-  14.7) Collaudo
-  15.1) Quotazioni Geopoi AG Entrate Melzo
-  15.2) Quotazioni Immobili CCIAA - PiùPrezzi Melzo
-  15.3) Quotazioni Borsino Immobiliare Melzo
-  16) Verifica assenza culturali da Vincoli In Rete Melzo
-  17) Verbale sopralluogo Melzo 17-6-25

* * * * *