

# **Tribunale di Milano**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG. 163/2025**

**Giudice delle Esecuzioni: DOTT. ROBERTO ANGELINI**

### **RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO: Unità Immobiliare in Via Dolomiti n. 4  
MELZO (MI)**



**FOTO ESTERNA – EDIFICIO DI RIFERIMENTO**

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### APPARTAMENTO

Beni in Melzo - Milano – Via Dolomiti n. 4

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 3 - particella 406 - subalterno 43**

### Stato occupativo

**Abitazione: al sopralluogo l'immobile risultava non occupato**

Contratti di locazione in essere

**NO**

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

**da libero: € 109.650,00**

# LOTTO 001

(Appartamento/Cantina)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Melzo, Milano, situato in una zona semi-periferia, Via Dolomiti n. 4, facente parte di un condominio, ad uso abitazione posto al piano quarto, servito da ascensore. L'immobile è composta da ingresso, corridoio, cucina, soggiorno/pranzo, un bagno, una camera e un balcone. E' annessa alla proprietà un vano di cantina posto al piano interrato.

Il fabbricato si mostra in normale stato di manutenzione e conservazione. L'abitazione si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il suddetto immobile è di proprietà dei signori:

[REDACTED] per i  
diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni.

[REDACTED], per i  
diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni.

Eventuali comproprietari: NESSUNO.

**Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Melzo (MI) come segue:**

**Intestato:**

[REDACTED], per i  
diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni.

[REDACTED], per i  
diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni.

**Abitazione**

**Foglio 3, particella 406, sub 43**, Via Dolomiti n. 4, p. S1-4, cat. A/3, c1. 2, Consistenza 4 vani, superficie catastale totale 65 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq, rendita Euro 227,24.

Impianto meccanografico del 30.06.1987.

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

### 1.3. Coerenze

**Dell'appartamento:** cortile comune, app. sub. 44, vano scala, vano ascensore e app. sub. 42.

**Della cantina:** corridoio comune e altre cantine sui restanti lati.

### 1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona:

**Melzo** è un comune italiano di 18.355 abitanti<sup>[1]</sup> della città metropolitana di Milano in Lombardia. Melzo dista circa 19 km da Milano, 35 da Bergamo e 10 dall'aeroporto di Linate.

Fascia/zona: semi-periferia.

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, posta, bar, scuole.

Principali collegamenti pubblici:

Stazione di Melzo - Linea M15 - Autobus

In pochi minuti si possono raggiungere i principali servizi tra i quali supermercato (0.17 km), poste (0.52 km), scuola (0.15 km), banca (0.72 km), bancomat (0.52 km), bar (2.67 km), fermata autobus (0.06 km), siti storici (0.7 km).

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 6 piani fuori terra (piano rialzato) e un piano interrato dove sono collocate le cantine, box e vani tecnici.

Struttura: c.a. e mattoni pieni.

Facciate: intonaco a civile e pitturato, piano terra rivestito in listelli di pietra e porzioni di balconi ricoperti in piastrelle.

Copertura: in cls, a falde, non verificata.

Accesso: dalla pubblica strada.

Scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo.

Ascensore: presente.

Portineria: non presente.

Condizioni generali dello stabile: l'edificio si presenta in normali condizioni.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Melzo, Milano, situato in una zona semi-periferia, Via Dolomiti n. 4, facente parte di un condominio, ad uso abitazione posto al piano quarto, servito da ascensore. L'immobile è composta da ingresso, corridoio, cucina, soggiorno/pranzo, un bagno, una camera e un balcone. E' annessa alla proprietà un vano di cantina posto al piano interrato.

Il fabbricato si mostra in normale stato di manutenzione e conservazione. L'abitazione si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione.

#### **Appartamento:**

- esposizione: singola;

- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sotto-pensili;
- pavimenti: in tutta la casa in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno e vetro singolo; protezioni avvolgibili in pvc;
- porta d'accesso: blindata in legno;
- porte interne: in legno tamburato con alcune porzioni in vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato e termosifoni in ghisa; acqua calda prodotta con caldaia interna;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 3,00 m, cantina altezza 2.20 m;
- condizioni generali dell'appartamento: in normale stato di manutenzione e conservazione.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è situato vicino la stazione ferroviaria di Melzo, e l'Ospedale Santa Maria delle Stelle, in una zona: semi-periferia a traffico normale con parcheggi buoni. Zona residenziale, commerciale. Buona la presenza di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole, asili, ospedali e servizi nelle vicinanze.

##### Trasporti pubblici:

Principali collegamenti pubblici:

Le uscite autostradali più vicine al centro di Melzo sono:

- Uscita **Cavenago - Cambiago** | **A4** autostrada Serenissima | Torino-Trieste | 8 km
- Uscita **Agrate** | **A4** autostrada Serenissima | Torino-Trieste | 8 km
- Uscita **Treviglio-Casirate d'Adda** | **A35** autostrada BreBeMi | Brescia-Milano | 12 km
- Uscita **San Donato Milanese** | **A1 RA1** raccordo A1 | Milano Rogoredo-Milano Corvetto | 15 km dal centro

Le strade ad alto scorrimento le uscite più vicine sono:

- Uscita **Pozzuolo Martesana** | **A58** tangenziale Est Esterna di Milano | Agrate Brianza-Cerro al Lambro | 1,8 km
- Uscita **Liscate - Linate** | **A58** tangenziale Est Esterna di Milano | Agrate Brianza-Cerro al Lambro | 4 km

##### Autobus - Stazione di Melzo - Linea MI5

In pochi minuti si possono raggiungere i principali servizi tra i quali supermercato (0.17 km), poste (0.52 km), scuola (0.15 km), banca (0.72 km), bancomat (0.52 km), bar (2.67 km), fermata autobus (0.06 km), siti storici (0.7 km).

#### 2.5. Certificazioni energetiche

Redatta, allegata all'atto di compravendita, ma perentoria in data 06.02.2022.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non redatte.

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 29.04.2025 l'immobile era libero.

#### Esistenza contratti di locazione

NO

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari e precedenti

A tutto il 24 febbraio 2025 (data di trascrizione del pignoramento o in caso di più pignoramenti del più antico di essi) l'immobile in oggetto risultava di piena proprietà dei signori

[redacted] in forza di quanto segue:

- con atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted] Settimo Milanese in data [redacted]. trascritto all'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Milano - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il giorno [redacted]

[redacted] venduto ai signori P [redacted], in regime di comunione legale dei beni, hanno acquistato la piena proprietà dell'immobile sopra descritto;

- al signor [redacted] in oggetto è pervenuto con atto di compravendita a rogito del [redacted] di Milano in data [redacted]

[redacted]

- alla signora [redacted] quanto in oggetto è pervenuto per successione in morte del padre [redacted]

[redacted]

Dichiarazione di successione è stata registrata a [redacted] e trascritta all'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Milano - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano [redacted] (accettazione tacita dell'eredità trascritta all'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Milano - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 [redacted]) e successi - vo atto di divisione a stralcio in autentica del [redacted]

[redacted]

[REDACTED];  
 - al signor [REDACTED] quanto in oggetto è pervenuto per acquisto fatto dalla  
 società [REDACTED]

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. ssa Valentina Varlese con studio in Melzo (MI) alla data del 06.03.2025, 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 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuno

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

Nessuno

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

Eventuali note: Nessuna

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

- **Iscrizioni**

#### 5.3 **Ipoteca Volontaria:**

ipoteca di Euro [REDACTED] iscritta all'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Milano - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, il [REDACTED] [REDACTED] garan-  
 zia della restituzione del mutuo fondiario di Euro [REDACTED]

#### 5.4 **PIGNORAMENTO:**

pignoramento immobiliare trascritto all'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Milano - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data [REDACTED]

**Altre trascrizioni**

Nessuna

**5.5 Eventuali note/osservazioni:**

Si precisa che nella nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del defunto [REDACTED] trascritta all'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Milano - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in [REDACTED] è indicata come [REDACTED] e [REDACTED] mentre nella nota di trascrizione della successione del giorno [REDACTED] la data del decesso viene indicata nel [REDACTED]

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dal Condominio Dolomiti 2/4/6 sito in 20066 Melzo (Mi), Via Dolomiti n. 2/4/6 (C.F. 83511270155), in persona dell'amministratore pro tempore, Geom. Giacomo Granata, che ha fornito le informazioni che seguono.

**6.1 Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023/2024: € 1.700,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 3.400,00**

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: **Nessuna**

Spese totali insolte totali alla data della perizia **€ 9.353,77**

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna. Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte 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.

**6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuno

**6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

NO

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

**La costruzione dell'edificio è iniziata antecedentemente al 1 settembre 1967.**

L'edificio è stato costruito previa rilascio della pratica edilizia n. 15 del 1962. Autorizzazione di abitabilità concessa dal Sindaco in data 29 dicembre 1962, n. 15/62. Ulteriore pratica edilizia n. 123/1962 per modifiche interne ed esterne. Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco in data 20 novembre 1962, n. 123/62.

DIA n. 89/14 del 23.12.2014, prot. n. 0035679, per installazione di pensilina aperta, in corrispondenza all'ingresso pedonale.

**7.1 Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme.

**7.2 Conformità catastale**

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme.

**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 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
<b>Appartamento</b>	mq.	63,00	1,00	63,00
<b>Balcone</b>	mq.	10,00	0,30	3,00
<b>Cantina</b>	mq.	7,00	0,25	1,75
		<b>80,0</b>		<b>67,75</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**Sup. omogeneizzata arr. mq 68,00**

**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.

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.

## 9.2 Fonti d'informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024  
– Zona Centrale

Valori relativi all'Agencia del Territorio

Valore mercato prezzo min. 1.550 / prezzo max. 2.400 (Euro/mq)

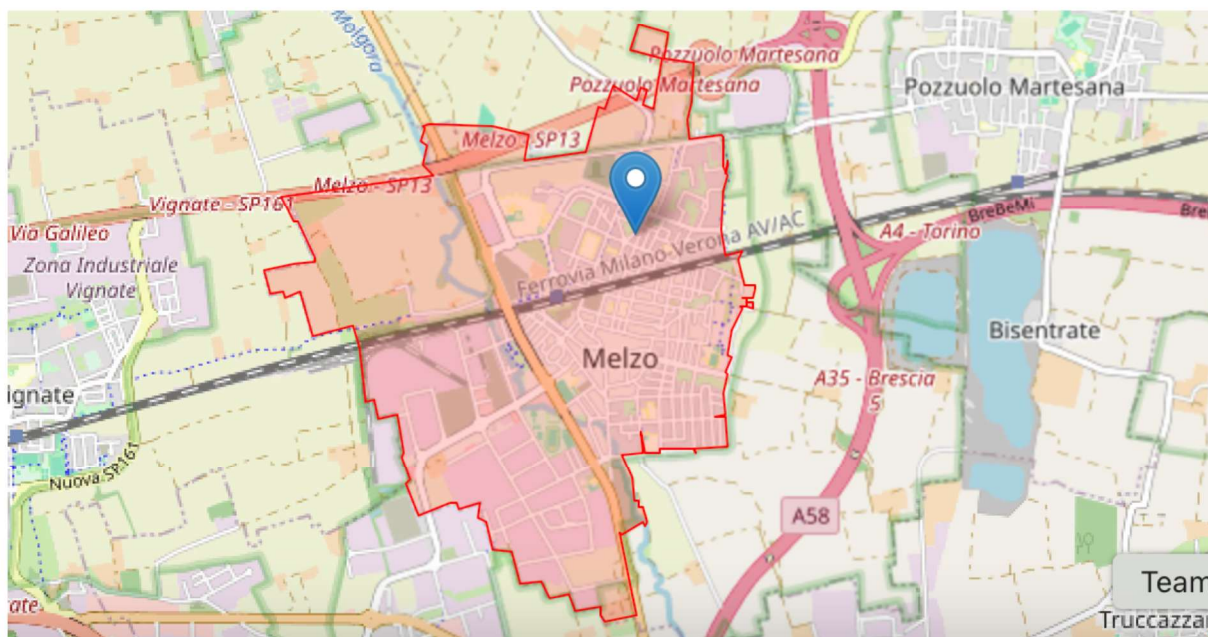
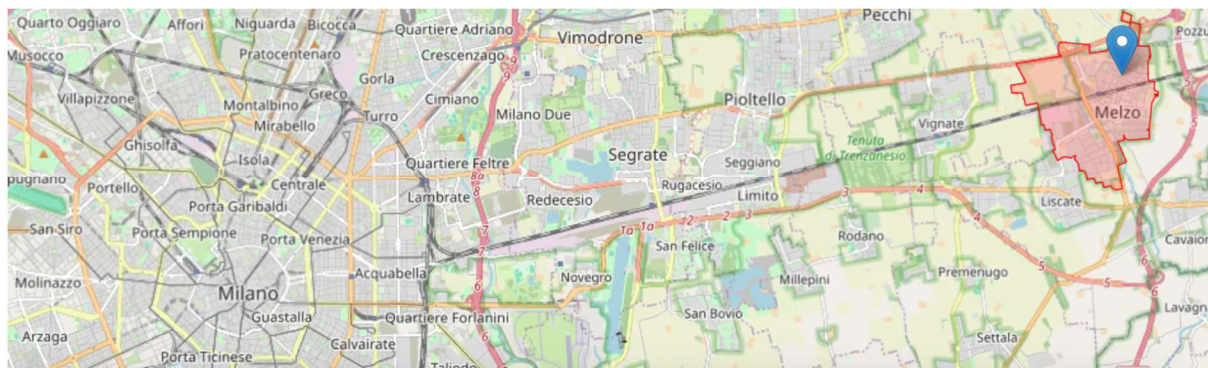
Valore di locazione prezzo min. 5,1 al mq / prezzo max. 9,5 al mq (Euro/mq x mese)

### **BORSINO IMMOBILIARE**

Periodo: Anno 2025

valore di compravendita prezzo min. 1.562 / prezzo max. 2.598 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 4,99 al mq / prezzo max. 9,08 (Euro/mq/anno)



Eventuali immobili analoghi commercializzati dalle agenzie immobiliari del loco:

Via Casanova n. 14 – Milano € 165.000,00 – mq 102,00 - € 1.617,64 al mq – da ristrutturare

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
<b>Abitazione/Cantina</b>	A/3	68,00	€ 1.750,00	€ 119.000,00
				<b>€ 119.000,00</b>

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	<b>€ 119.000,00</b>
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	<b>-€ 5.950,00</b>
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	<b>Nessuna</b>
<b>Spese insolite condominio</b>	<b>-€ 3.400,00</b>
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 109.650,00</b>

**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

**L'immobile non è locato.**

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura:

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Anna Teresa Ritacco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 05.05.2025

L'Esperto Nominato

**Arch. Anna Teresa Ritacco**

**ALLEGATI:**

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visura storica per immobile;
- 4 - Planimetria catastale;
- 5 - Atto di provenienza;
- 6 - Pratiche Comune;
- 7 - Spese insolute Condominio Totali (come da trascrizione pignoramento).