

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III Sez. Civile**  
G.E.: Dott.ssa Maria Burza

**RGE 967/2022**



**RELAZIONE DI STIMA**

**Che annulla e sostituisce la precedente del 07/04/2023**

**LOTTO UNICO**

Unità immobiliare in Milano, via San Dionigi n. 4

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Colmano  
**Codice fiscale:** CLMFBA57C07F205A  
**Partita IVA:** 07680380156  
**Studio in:** Milano, via Jacopo Dal Verme 5  
**Telefono:** 0287380716  
**Email:** [architetto@colmano.com](mailto:architetto@colmano.com)

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Milano, via San Dionigi n. 4

Categoria: **A4** [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **583**, particella **124**, subalterno **3**

### Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata e in uso dagli esecutati

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

- Proprietà per 1/2 di **XXXXXXXXXX XXXXX**, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Proprietà per 1/2 di **XXXXXX XXXXXXX**, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### Conformità edilizia

Si

### Conformità catastale

Si

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 61.700,00

da occupati: non ricorre il caso

Bene in **Milano**  
via San Dionigi n. 4

## LOTTO UNICO

(appartamento)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano, via San Dionigi n. 4, appartamento al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/2 di XXXXXXXX XXXXX  
Nata in XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Proprietà per 1/2 di XXXXX XXXXXX  
Nato in XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Intestati:

XXXXXXXXXX XXXXX proprietà per 1/2

XXXXXX XXXXXXX proprietà per 1/2

dati identificativi: **fg. 583 part. 124 sub. 3**

dati classamento: Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani

Superficie Catastale Totale: 33 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 33 m<sup>2</sup>

Rendita € 277,60

Indirizzo: via San Dionigi n. 4, piano 1

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

Dell'appartamento: altra unità immobiliare sub 2, affaccio su via San Dionigi, altra unità immobiliare sub 4, corridoio comune

### 2. STATO DI OCCUPAZIONE

#### 2.1. Detenzione dei beni

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 15/02/2023 alla presenza del Custode nominato, i beni sono risultati occupati in uso dai proprietari

#### 2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 6)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente gli esecutati quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**libero**".

### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5), e del certificato notarile in atti (allegato 9), si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**  
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**  
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**  
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**  
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 29/06/2009 – Registro Particolare 7090 Registro Generale 33752  
Pubblico ufficiale DE VIVO CIRO Repertorio 10418/6886 del 22/06/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
A favore: XXXXX XXXXX XXX XXXXX XX XXXXXX  
Contro: XXXXX XXXXXXXXXXX X XXXXXXX XXXXXXX  
Totale: € 217.600,00 Capitale: € 108.800,00

TRASCRIZIONE del 30/09/2022 – Registro Particolare 52061 Registro Generale 74656  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 21124 del 16/08/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore: XXXXX XXXXX XXX  
Contro: XXXXX XXXXXXXXXXX X XXXXXXX XXXXXXX

### 4. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

#### 4.1. Spese di gestione condominiale:

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5), al punto "1.2" si osserva quanto segue: "Ai beni predetti compete, secondo quanto risulta dai titoli di provenienza oltre citati, la caratura condominiale di millesimi 40,37 (quaranta e trentasette millesimi) sulle parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117 del codice civile; con riferimento alle parti comuni, le "parti contraenti" convengono che non è compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà del sottotetto...omissis".

Dalle informazioni reperite in loco, relativamente al complesso immobiliare nel quale è ubicata l'unità immobiliare in esame, non risulta nominato alcun amministratore di condominio.

#### 4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

nessuno

#### 4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Il complesso immobiliare non è dotato di ascensore di collegamento ai piani.  
L'unità immobiliare è posta al piano primo con accesso unicamente tramite scala comune

#### 4.4. Attestazione APE: NON PRESENTE

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

#### 4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

#### 4.6. Certificato di idoneità statica:

Non presente

## 5. PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5) e del certificato notarile in atti (allegato 9), si evince quanto segue:

### 5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

- Ai sig.ri XXXXX XXXXX nato in XXXXXXX il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXX il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno, l'immobile è pervenuto con atto di compravendita del 22/06/2009 notaio De Vivo Ciro, Repertorio 10417/6885, trascritto a Milano 1 in data 26/06/2009 ai nn. 33751/21049, dai sig.ri XXXXX XXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX nata a XXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (allegato 5)
- La quota di 1/2 della sig.ra XXXXX XXXX XXXXXXX era pervenuta per acquisto dai sig.ri XXXXXXX XXXXXXX, nato a XXXXX il XX/XX/XXXX e XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXX il XX/XX/XXXX, con atto a rogito notaio Fabio Capaccioni in data 14/11/2001 Repertorio 51515/6586, trascritto a Milano 1 il 04/12/2001 ai nn. 77456/52865
- La quota di 1/2 della sig.ra XXXXXXX XXXXXXX, è pervenuta per successione da XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, deceduto in data 18/01/2005 (dichiarazione di successione n. 243 registrata a Rho il 04/04/2005, integrata con dichiarazione n. 610 registrata a Rho il 23/09/2005 e con dichiarazione n. 30 registrata a Rho il 22/02/2008 e trascritta a Milano 1 il 02/09/2008 ai nn. 59444/39350), il quale dispone dei propri beni con testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti notaio Fabio Capaccioni in data 09/01/2006, Repertorio 61766/10292, registrato a Milano 1 il 13/01/2006. (allegato 10)  
Accettazione di eredità trascritta a Milano 1 il 29/10/2007 ai nn. 82703/48288 (allegato 11)

- La quota di 1/2 del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX era pervenuta per acquisto dai sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXX il XX/XX/XXXX, con il sopra citato atto a rogito notaio Fabio Capaccioni in data 14/11/2001 Repertorio 51515/6586, trascritto a Milano l' 04/12/2001 ai nn. 77456/52865
- Ai sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX l'immobile era pervenuto per acquisto dai sig.ri XXXXXXXX XXXXX, nato a XXXX XXXXXX (XXXXX) il XX/XX/XXXX e XXXXXXXX XXXXXX XX XXX XXX, nata a il XXXXX (XXXXX) il XX/XX/XXXX, con atto a rogito notaio Fausto Biotti in data 27/06/1997, Repertorio 128318/12854, trascritto a Milano l' 26/07/1997 al n. 20695 del Registro Particolare (così come indicato nell'atto di provenienza)
- Ai predetti sig.ri XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXXXX XX XXX XXX l'immobile era pervenuto per acquisto dalla sig.ra XXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, con atto a rogito notaio Marco Orombelli in data 21/06/1989, Repertorio 118808, trascritto a Milano l' 21/07/1989 al n. 22201 del Registro Particolare (così come indicato nell'atto di provenienza)

## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

### 6.1. Pratiche edilizie reperate presso il Comune di Milano (allegati 7 - 8)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Relativamente agli atti di fabbrica, considerata la data presunta di fabbricazione si è reso necessario rivolgersi al competente ufficio di Milano "Archivio Storico Civico – Biblioteca Trivulziana" che in data 19/01/2023 ha comunicato quanto segue:  
*"dopo verifica dei nostri inventari e di piante d'epoca, la informo che lo stabile di via San Dionigi 4, già riparto Chiaravallese, risulta costruito prima del 1923 nel comune di Vigentino e quindi gli atti di fabbrica si possono considerare irreperibili"*
- Successive modifiche:  
Denuncia di Inizio Attività presentata al comune di Milano in data 06/04/2006 Protocollo Generale 343139/2006 progr. 3174/2006 per opere di *"modifiche interne ai 2 appartamenti (art. 85 R.E.). Costruzione e demolizione di tavolati per formazione di bagni. Rinforzo del solaio in legno e delle travi con sostituzione dell'assito già deteriorato"*

### 6.2. Conformità edilizia: CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato (DIA 34139/2006 del 06/04/2006).

### 6.3. Conformità catastale: CONFORME

Dichiarazione di protocollo n. MI0425059 del 12/05/2008 (allegato 3)

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

#### 6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

non necessarie

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica (quartiere "Corvetto")

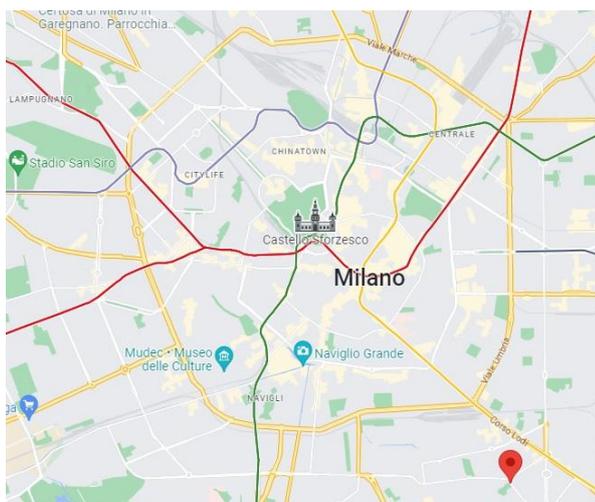
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi primari e secondari. A livello locale sono quindi presenti, attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione, scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore, mentre gli istituti universitari sono raggiungibili grazie ai mezzi pubblici che transitano nelle vicinanze.

La zona, come nel resto della città, è inoltre servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

La principale via di collegamento è Corso Lodi, che consente di raggiungere rapidamente il centro di Milano, la Circonvallazione Esterna e le principali autostrada dell'Italia Settentrionale.

Nelle vicinanze è presente la stazione "Corvetto" della linea metropolitana M2 e le fermate autobus linea 95 (Rogoredo M3 – via Tobagi/V.le Faenza).



### 7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il fabbricato si sviluppa lungo via San Dionigi e il suo prolungamento sul lato opposto/parallelo, ed è costituito da un edificio di due piani fuori terra oltre un piano solaio. Il complesso immobiliare ricade in un nucleo urbano di antica formazione ed è ad uso residenziale.

- Struttura: struttura portante a mattoni pieni
- Facciate: intonaco a civile lungo il prolungamento pedonale di via San Dionigi.  
Intonaco a civile ammalorato con estese porzioni in fase di distacco con fenomeni di umidità di risalita al piede del fabbricato
- Accesso al complesso immobiliare: portone da via San Dionigi
- Scala interna: a rampe con gradini rivestiti in materiale lapideo
- Ascensore: non presente

- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: discrete

### 7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

Appartamento (bilocale) ubicato al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno.

#### Appartamento

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate  
nel servizio igienico le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,10 mt circa
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica
- infissi esterni: serramenti in legno con vetro singolo. Sistema di oscuramento costituito da persiane in legno
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: anta a battente in legno tamburato
- impianto citofonico: non presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo).  
Nel servizio igienico è presente un punto luce fuori traccia
- impianto idrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: non presente. All'interno dell'appartamento sono presenti dei radiatori in alluminio, ma al momento del sopralluogo, l'appartamento è risultato non dotato di allaccio alla rete del gas
- acqua calda sanitaria: prodotto dal boiler elettrico installato in soggiorno
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 3,10 mt (circa)
- condizioni generali: discrete

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
Appartamento	mq.	33,3	100%	33,3
		<b>33,3</b>		<b>33,3</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

### 9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **1.950 €/mq commerciale**

#### 9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	Fg. 583, Part. 124, Sub 3 categoria A/4	33,3	€ 1 950,00	€ 64 935,00
				<b>€ 64 935,00</b>

#### 9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 64 935,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	<b>-€ 3 246,75</b>
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	<b>€ 61 688,25</b>

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

Milano, via San Dionigi n. 4	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 61 700,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	-
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

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

Milano 19 maggio 2023

l'Esperto Nominato

arch. Fabio Colmano

### **ALLEGATI**

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Visura storica
- Allegato 3: Planimetria catastale
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria
- Allegato 5: Atto di provenienza
- Allegato 6: Comunicazione Agenzia delle Entrate
- Allegato 7: Atti di fabbrica irreperibili
- Allegato 8: Pratica edilizia DIA 34139/2006
- Allegato 9: Certificato notarile
- Allegato 10: Nota di trascrizione successione 2008
- Allegato 11: Nota di trascrizione Accettazione eredità 2007