

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Ruolo Generale n°. 188/2021**

**Giudice delle Esecuzioni: Dott. ssa M. G. Mennuni**

### RELAZIONE DI STIMA

Gorgonzola, Via per Cascina Antonietta n.°31

- Ristorante al piano rialzato e cantina, F.12, mapp. 56, sub 1
- Appartamento al piano 1°, F. 12, mapp. 56, sub 2
- Appartamento al piano 1°, F. 12, mapp. 56, sub. 3
- Terreno graffato al F.12 , mapp. 56 ( ora mapp. 1678 )



**INDICE SINTETICO**

Data la natura del pignoramento si suggerisce di dividere l'intera palazzina pignorata in 3 lotti ( due appartamenti e un ristorante ) ; l'area cortilizia da graffiare al mapp. 56 (ora mapp. 1678) , le scale di accesso e il pianerottolo al primo piano verranno assegnati ai tre immobili come parti comuni indivise :

• **Lotto 1:**

Immobile in Gorgonzola, Via per Cascina Antonietta n.° 31

Categoria: C/1 ristorante al piano rialzato con cantina, Foglio 12, mapp. 56, sub. 1

• **Lotto 2:**

Immobile in Gorgonzola, Via per Cascina Antonietta n.° 31

Categoria: A/3 appartamento al piano 1°, Foglio 12, mapp. 56, sub. 2

• **Lotto 3:**

Immobile in Gorgonzola, Via per Cascina Antonietta n.° 31

Categoria: A/3 appartamento al piano 1°, Foglio 12, mapp. 56, sub. 3

**Stato occupativo:**

- **Lotto 1:** immobile occupato con contratto di locazione commerciale opponibile, registrato il 7/01/2021 ( anteriore alla data del pignoramento ).
- **Lotto 2:** libero
- **Lotto 3:** libero

**Proprietari:**

**Consistenza ( superficie lorda ):**

- **Lotto 1:** mq. 218
- **Lotto 2:** mq. 101
- **Lotto 3:** mq. 64

**Valore al netto delle decurtazioni:**

- **Lotto 1:** € . 207.000
- **Lotto 2:** € . 128.000
- **Lotto 3:** € . 100.000

L'edificio non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, pertanto non rientra nell'ambito di applicabilità dell' art. 1 comma 376 della L. 178/2020.

## LOTTO 1:

Ristorante sito al piano rialzato con cantina : Foglio 12, mapp. 56, sub. 1.

### 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO:

#### 1.1. Descrizione del bene:

In Comune di Gorgonzola, Via per Cascina Antonietta n.° 31, porzione immobiliare sita al piano rialzato, composta da una sala da pranzo, un locale adibito a bar, una cucina, una dispensa un ingresso, un disimpegno e tre wc con anti-wc, annessa una cantina al piano interrato.

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

#### 1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gorgonzola come segue:(*all. Visura*)

Dati identificativi: **Foglio 12, part. 56, sub. 1**

Dati di classamento: categoria C/1, classe 7, consistenza 56 mq, sup. catastale 170 mq, rendita €. 1.937,75.

Indirizzo: Via per Cascina Antonietta SNC piano T-S1

Dati derivanti da: Variazione del 26/07/2017 – Aggiornamento planimetrico

#### 1.4. Confini:

Da nord e in senso orario:

del ristorante: cortile mapp.1678, Via Linate 8 ottobre 2001, Via per Cascina Antonietta, cortile mapp.1502;

della cantina: scale di accesso, Via Linate 8 ottobre 2001, Via per Cascina Antonietta, terrapieno.

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

### 2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

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

In Comune di Gorgonzola, zona periferica a nord-est del paese con destinazione principalmente residenziale. Tipologia prevalente: abitazioni civili e di tipo economico.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; campi agricoli coltivati. La zona sta subendo una forte espansione residenziale.

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali e di ristorazione.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana Linea Verde, Stazione Cascina Antonietta.

#### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne del fabbricato (*all. Fotografie*)

Il ristorante fa parte di un edificio costituito da due piani fuori terra, si trova all'angolo tra la Via per Cascina Antonietta e Via Linate 8 ottobre 2001.

Caratteristiche dell'edificio:

- struttura in cemento armato e mattoni;
- facciate: rivestimento in intonaco plastico colore rosso ocra;
- accesso al bar dalla strada Via per Cascina Antonietta, accesso agli appartamenti attraverso il cortile comune con ingresso dalla Via Linate 8 ottobre 2001.

- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. Fotografie)

Il ristorante, posto al piano rialzato, è composto da una sala da pranzo, un locale adibito a bar, una cucina, una dispensa, un ingresso sul retro, un disimpegno e tre bagni con un antibagno; annesso vi è un locale cantina al piano interrato.

#### Ristorante:

- è dotato di esposizione su quattro lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni e nella zona mensa fino ad altezza 150 cm;
- pavimenti: in piastrelle di grés porcellanato nella sala, in ceramica nei bagni e in cucina;
- infissi esterni: in alluminio grigio con vetri doppi;
- porta d'accesso: ferro e vetro;
- porte interne dei bagni: in legno con finitura al naturale;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto di riscaldamento: autonomo;
- acqua calda sanitaria: autonoma;
- tre bagni attrezzati con lavello e wc;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: cm. 350 nella zona bar e nella sala da pranzo;
- condizioni generali di manutenzione: buone.

#### Cantina:

- il locale cantina ha l'accesso dalle scale comuni, è un locale di 66 mq circa con tre finestre che si affacciano sulla strada;
- condizioni generali di manutenzione: discrete.

### 2.4. Breve descrizione della zona:

Zona periferica a destinazione agricola e residenziale a nord-est di Gorgonzola, nella direzione della fermata della stazione della Metropolitana Linea Verde interurbana, Cascina Antonietta.

### 2.5. Certificazioni energetiche :

Da ispezione telematica del 08/06/2021, non risulta registrato presso il Cened della Regione Lombardia l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile pignorato.

### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:

Non si ha notizia dell'Attestato di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento.

### 2.7. Certificazioni di idoneità statica:

Non si ha notizia del Certificato di Idoneità Statica.

## 3 STATO OCCUPATIVO

---

### 3.1. Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo, effettuato l'11/06/2021, in presenza del custode giudiziario, Avv. Gaia Caldarini, nel corso del quale è stato possibile accedere all'immobile grazie alla collaborazione dei debitori, si è rinvenuto che l'immobile è occupato con contratto opponibile. (v. allegato).

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Contratto di locazione commerciale del 18 dicembre 2020, registrato all' Agenzia delle Entrate il 7 gennaio 2021 ; la locazione ha la durata di sei anni con termine al 17 dicembre 2026.

Il canone mensile è di €. 500 sino al 17.06.2021, di €. 750 dal 18.06.2021 sino al 17.12.2021, di €. 1.000 dal 18.12.2021 sino al 17.12.2022, di €. 1.250 dal 18.12.2022 sino al 17.04.2023 , di €.1.313 dal 18.04.2023 fino alla fine del contratto.

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

In forza di Successione in morte del signor [redacted] successione di successione registrata a Milano il 3/08/1984 al n.225/6006, trascritta a Milano 2 il 15/11/1986 ai nn. 74246/53385.

La relativa eredità è stata accettata tacitamente

### 4.2. Precedenti proprietari al ventennio:

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia alla data dell'11 maggio 2021, implementata dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister , Agenzia delle Entrate Milano , ispezione ipotecaria per immobile alla data del 7/06/2021 ( all. Ispezione ipotecaria) si evince che:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna

Misure Penali: nessuna

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

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:

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 19/05/2010 ai nn. 62997/14446 in forza di mutuo in

ipoteca.

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2 il 1/04/2019 ai nn.40114/7069 in forza di decreto

proprietà ciascuno

**Ipoteca giudiziale**

**Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 il**

• **Trascrizioni:**

**Pignoramento** trascritto a Milano 2 il 6/04/2021 ai nn. 46389/31328 in forza di verbale di pignoramento emesso dall' Ufficiale Giudiziario di Milano il 2/03/2021 , n.1624 sull'immobile descritto a favore di

**5.3. Eventuali osservazioni:** nessuna

## **6 CONDOMINIO**

L'edificio non costituisce un condominio.

**6.1. Spese di gestione condominiale:** nessuna.

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

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

Data la natura dell' accesso ( al piano rialzato con gradini ), delle misure e della disposizione interna dei bagni, l'immobile non risulta accessibile alle persone diversamente abili.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Gorgonzola in Tav. ARU Ambiti di Rinnovo Urbano, Tessuti di rinnovamento urbano Art. 23, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

**7.1. Pratiche edilizie presenti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Gorgonzola:**

- Il fabbricato è stato costruito prima del 1° settembre 1967 ( con Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Gorgonzola il 14 aprile 1953 , l' Abitabilità è stata rilasciata il 17 dicembre 1953 ) ;
- in data 20/06/1961 è stato rilasciato il Nulla osta per un ampliamento civile ( pratica N.° 44/61 ) e successivamente è stata rilasciata l' Autorizzazione di Abitabilità il 4/09/1961; (vedi allegato)
- in data 20/03/1962 è stata rilasciata il Nulla Osta per un soprizzo economico ( pratica N.° 41/62 ) e successivamente è stata rilasciata l' Autorizzazione di Abitabilità il 26/10/1962; ( vedi allegato )

| Descrizione            | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore al mq. | Valore Complessivo  |
|------------------------|------------------------------|------------------------|---------------|---------------------|
| Ristorante con cantina | C1                           | 173,00                 | € 1.400,00    | € 242.200,00        |
|                        |                              |                        |               | <b>€ 242.200,00</b> |

#### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Si riportano le eventuali spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene.

Sono indicate inoltre le eventuali spese insolte nel biennio precedente alla vendita.

Il valore dello stato d'uso e di manutenzione è già calcolato nella determinazione del prezzo al metro quadro.

#### Valore Lotto 1:

|  |                |
|--|----------------|
|  | €              |
| valore complessivo   | 242.200        |
| riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi                                       | 12.110         |
| spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative | 0              |
| eventuali spese condominiali insolte nel biennio   | 0              |
| <b>totale prezzo base d'asta</b>   | <b>230.090</b> |

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni : libero € 230.090

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni: occupato ( - 10% ) € 207.081

arrotondato a € 207.000

N.B. Prezzo di base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni al sopralluogo 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 dal perito, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

| Descrizione            | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore al mq. | Valore Complessivo |
|------------------------|------------------------------|------------------------|---------------|--------------------|
| Ristorante con cantina | C1                           | 173,00                 | € 1.400,00    | € 242.200,00       |
|                        |                              |                        |               | € 242.200,00       |

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

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

Si riportano le eventuali spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene.

Sono indicate inoltre le eventuali spese insolte nel biennio precedente alla vendita.

Il valore dello stato d'uso e di manutenzione è già calcolato nella determinazione del prezzo al metro quadro.

**Valore Lotto 1:**

|  |                |
|--|----------------|
|  | €              |
| valore complessivo   | 242.200        |
| riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi                                       | 12.110         |
| spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative | 0              |
| eventuali spese condominiali insolte nel biennio   | 0              |
| <b>totale prezzo base d'asta</b>   | <b>230.090</b> |

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni : libero € 230.090

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni: occupato (- 10% ) € 207.081

arrotondato a € 207.000

N.B. Prezzo di base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni al sopralluogo 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 dal perito, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

## LOTTO 2:

Appartamento sito al piano primo : Foglio 12, mapp. 56, sub. 2

### 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO:

#### 1.1 Descrizione del bene:

In Comune di Gorgonzola, Via per Cascina Antonietta n.° 31, appartamento sito al piano primo, composto da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un balcone e un terrazzo.

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

piena proprietà ciascuno.

#### 1.3 Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gorgonzola come segue: (all. Visura storica)

Dati identificativi: Foglio 12, part. 56, sub. 2

Dati di classamento: categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 85 mq, rendita €. 418,33.

Indirizzo: Via per Cascina Antonietta SNC piano 1 scala U

#### 1.4 Confini:

Da nord e in senso orario:

cortile mapp.1678, Via Linate 8 ottobre 2001, Via per Cascina Antonietta, appartamento al sub. 3 e pianerottolo comune;

#### 1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nessuna

### 2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

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

In Comune di Gorgonzola, zona periferica a nord-est del paese con destinazione principalmente residenziale. Tipologia prevalente: abitazioni civili e di tipo economico.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; campi agricoli coltivati. La zona sta subendo una forte espansione residenziale.

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali e di ristorazione.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana Linea Verde, Stazione Cascina Antonietta.

#### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne del fabbricato (all. Fotografie):

L'appartamento fa parte di un edificio costituito da due piani fuori terra, si trova all'angolo tra la Via per Cascina Antonietta e Via Linate 8 ottobre 2001.

Caratteristiche dell'edificio:

- struttura in cemento armato e mattoni;
- facciate: rivestimento in intonaco plastico colore rosso ocra;
- accesso al bar dalla strada Via per Cascina Antonietta, accesso agli appartamenti attraverso il cortile comune con ingresso dalla Via Linate 8 ottobre 2001;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. Fotografie)

L'appartamento, posto al piano primo, è composto da soggiorno all'ingresso, una cucina, due camere da letto di cui una con un balcone, un bagno e un ampio terrazzo con affaccio sul cortile comune.

#### Appartamento:

- è dotato di esposizione su tre lati, due lati sulla Via per Cascina Antonietta e Via Linate 8 ottobre 2001 e un lato sul cortile interno;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella zona cucina fino ad altezza 150 cm;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in soggiorno, in cucina e nel bagno, in moquette nelle camere, in piastrelle di klinker nel terrazzo;
- infissi esterni: in alluminio grigio con vetri doppi; tapparelle in plastica
- porta d'accesso: legno;
- porte interne: in legno con finitura a naturale, grate in ferro sul terrazzo;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto di riscaldamento: autonomo con radiatori;
- acqua calda sanitaria: autonoma;
- un bagno attrezzato con lavello, wc, bidet, doccia e vasca da bagno;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: cm. 300 ;
- condizioni generali di manutenzione: buone.

### 2.4 Breve descrizione della zona:

Zona periferica a destinazione residenziale e agricola a nord-est di Gorgonzola, nella direzione della fermata della stazione della Metropolitana Linea Verde interurbana, Cascina Antonietta.

### 2.5 Certificazioni energetiche :

Da ispezione telematica del 08/06/2021, non risulta registrato presso il Cened della Regione Lombardia l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile pignorato.

### 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti:

Non si ha notizia dell' Attestato di conformità dell'impianto elettrico e dell' impianto di riscaldamento.

### 2.7 Certificazioni di idoneità statica:

Non si ha notizia del Certificato di Idoneità Statica.

## **3 STATO OCCUPATIVO:**

---

### 3.1 Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo, effettuato il 11/06/2021, in presenza del custode giudiziario, Avv. Gaia Caldarini, nel corso del quale è stato possibile accedere all'immobile grazie alla collaborazione dei debitori, si è rinvenuto che l'immobile è libero.

### 3.2 Esistenza contratti di locazione:

Da interrogazione presso l' Agenzia delle Entrate non risultano Contratti di Locazione relativi all'immobile qui descritto ( *all. Richiesta di Ispezione* )

## **4 PROVENIENZA :**

---

### 4.1 Attuali proprietari:

½ della piena proprietà;

In forza di Successione in morte del signor  
successione registrata a Milano il 3/08/1984 ai nn. 2237/0000, trascritta a Milano 2 il 13/11/1984  
ai nn. 74246/53385.

La relativa eredità è stata accettata tacitamente dal signor  
atto a rogito Notaio Gian Luigi Laffranchi in data 22/01/1991  
ne trascritta a Milano 2 il 6/03/1991 ai nn. 21130/16554 e  
in conseguenza di atto a rogito stesso Notaio in data 19/05/1993, rep. n. 32113/4000, successione  
trascritta a Milano 2 il 26/05/1993 ai nn. 39996/27864.

#### 4.2 Precedenti proprietari al ventennio:

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Antonio Troita, Notaio in Pavia alla data  
dell'11 maggio 2021, implementata dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio  
di consultazione telematica Sister, Agenzia delle Entrate Milano, ispezione ipotecaria per  
immobile alla data del 7/06/2021 (all. Ispezione ipotecaria) si evince che:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna

Misure Penali: nessuna

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

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:

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 1

ipoteca.

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2 il

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2  
ingiuntivo del Tribunale di Bologna in

la  
o  
a  
o  
a

**Trascrizioni:**

**Pignoramento** trascritto a Milano 2 il 6/

**5.3 Eventuali osservazioni:** nessuna

---

## 6 CONDOMINIO

L'edificio non costituisce un condominio.

**6.1 Spese di gestione condominiale:** nessuna.

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

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

Data la natura dell' accesso ( al piano primo con gradini ), delle misure e della disposizione del bagno, l'immobile non risulta accessibile alle persone diversamente abili.

---

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Gorgonzola in Tav. ARU Ambiti di Rinnovamento Urbano, Tessuti di rinnovamento urbano Art. 23, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

**7.1 Pratiche edilizie presenti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Gorgonzola:**

- Il fabbricato è stato costruito prima del 1° settembre 1967 ( con Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Gorgonzola il 14 aprile 1953 , l' Abitabilità è stata rilasciata il 17 dicembre 1953 ) ;
- in data 20/06/1961 è stato rilasciato il Nulla osta per un ampliamento civile ( pratica N.° 44/61 ) e successivamente è stata rilasciata l' Autorizzazione di Abitabilità il 4/09/1961;
- in data 20/03/1962 è stata rilasciata il Nulla Osta per un sopraizo economico ( pratica N.° 41/62 ) e successivamente è stata rilasciata l' Autorizzazione di Abitabilità il 26/10/1962; ( vedi allegati )

**7.2 Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risulta conforme alle pratiche edilizie presentate.

**7.3 Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risulta conforme alla planimetria catastale allegata.

---

## 8 CONSISTENZA

**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie lorda indicativa dell'unità immobiliare, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato alla data del sopralluogo 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. | Superficie lorda | Coeff. | Superficie commerciale |
|--------------|------|------------------|--------|------------------------|
| residenza    | mq.  | 72,0             | 100%   | 72,0                   |
| balcone      | mq.  | 3,0              | 25%    | 0,8                    |
| terrazzo     | mq.  | 26,0             | 25%    | 6,5                    |
|              |      | <b>101,0</b>     |        | <b>79,3</b>            |
|              |      | <b>mq. lordi</b> |        | <b>mq. commerciali</b> |

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta 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:

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari, Periodo: 2° semestre 2020, Comune: Gorgonzola, Zona: periferica / Villa Pompea, Padana, Cascina Antonietta, Ticino; destinazione: residenziale  
Tipologia: abitazioni civili, stato conservativo normale: Valore minimo €. 1.350, valore massimo €. 1.700 al mq.
- Borsino Immobiliare, periodo: giugno 2021  
Zona: Villa Pompea, Padana, Cascina Antonietta, Ticino  
Abitazioni in stabili di fascia media: Valore minimo €. 1.423, valore massimo €. 1.668 al mq..
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo presso le principali Agenzie Immobiliari della zona interessata: €. 1.000 / 1.800 al mq.

Ritengo di assegnare il valore commerciale di €. 1.700 al mq. per l'immobile qui descritto.

### 9.3 Valutazione Lotto 2:

| Descrizione               | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore al mq. | Valore Complessivo |
|---------------------------|------------------------------|------------------------|---------------|--------------------|
| Appartamento con terrazzo | A3                           | 79,30                  | € 1.700,00    | € 134.810,00       |
|                           |                              |                        |               | € 134.810,00       |

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

Si riportano le eventuali spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene.

Sono indicate inoltre le eventuali spese insolite nel biennio precedente alla vendita.

Il valore dello stato d'uso e di manutenzione è già calcolato nella determinazione del prezzo al metro quadro.

**Valore Lotto 2:**

|  | €              |
|--|----------------|
| valore complessivo   | 134.810        |
| riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi                                       | 6.741          |
| spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - Indicative | 0              |
| eventuali spese condominiali insolite nel biennio  | 0              |
| <b>totale prezzo base d'asta</b>   | <b>128.070</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni : libero  | € 128.070 |
| arrotondato a  | € 128.000 |
| Prezzo base d'asta occupato: - 10% (non ricorre il caso) | € 115.200 |

N.B. Prezzo di base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni al sopralluogo 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 dal perito, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

## LOTTO 3:

Appartamento sito al piano primo : Foglio 12, mapp. 56, sub. 3

### 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO:

#### 1.1 Descrizione del bene:

In Comune di Gorgonzola, Via per Cascina Antonietta n.° 31, appartamento sito al piano primo, composto da un soggiorno, una cucina, una camera da letto, un bagno, un balcone.

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

Pignoramento gravante sulla quota de

piena proprietà ciascuno.

#### 1.3 Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gorgonzola come segue: (all. Visura storica)

Dati identificativi: Foglio 12, part. 56, sub. 3

Dati di classamento: categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 62 mq, rendita €. 325,37.

Indirizzo: Via per Cascina Antonietta SNC piano 1 scala U

#### 1.4 Confini:

Da nord e in senso orario:

scale e pianerottolo comuni, appartamento al sub. 2, Via per Cascina Antonietta, cortile mapp.1502;

#### 1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nessuna

### 2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

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

In Comune di Gorgonzola, zona periferica a nord-est del paese con destinazione principalmente residenziale. Tipologia prevalente: abitazioni civili e di tipo economico.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; campi agricoli coltivati. La zona sta subendo una forte espansione residenziale.

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali e di ristorazione.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana Linea Verde, Stazione Cascina Antonietta.

#### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne del fabbricato (all. Fotografie):

L'appartamento fa parte di un edificio costituito da due piani fuori terra, si trova all'angolo tra la Via per Cascina Antonietta e Via Linate 8 ottobre 2001.

Caratteristiche dell'edificio:

- struttura in cemento armato e mattoni;
- facciate: rivestimento in intonaco plastico colore rosso ocra;
- accesso al bar dalla strada Via per Cascina Antonietta, accesso agli appartamenti attraverso il cortile comune con ingresso dalla Via Linate 8 ottobre 2001;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. Fotografie)

L'appartamento, posto al piano primo, è composto da un ingresso, un soggiorno, una camera da letto, una cucina, un bagno e un balcone.

#### Appartamento:

- è dotato di esposizione su due lati, un lato sul cortile al mapp. 1502; e uno sulla Via per Cascina Antonietta
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella zona cucina fino ad altezza 150 cm;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in alluminio grigio con vetri doppi; tapparelle in plastica
- porta d'accesso: legno;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e vetri,
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto di riscaldamento: autonomo con radiatori;
- acqua calda sanitaria: autonoma;
- un bagno attrezzato con lavello, wc, bidet, doccia ;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: cm. 300 ;
- condizioni generali di manutenzione: buone.

### 2.4 Breve descrizione della zona:

Zona periferica a destinazione residenziale e agricola a nord-est di Gorgonzola, nella direzione della fermata della stazione della Metropolitana Linea Verde interurbana, Cascina Antonietta.

### 2.5 Certificazioni energetiche :

Da ispezione telematica del 08/06/2021, non risulta registrato presso il Cened della Regione Lombardia l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile pignorato.

### 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti:

Non si ha notizia dell' Attestato di conformità dell'impianto elettrico e dell' impianto di riscaldamento.

### 2.7 Certificazioni di idoneità statica:

Non si ha notizia del Certificato di Idoneità Statica.

## **3 STATO OCCUPATIVO:**

---

### 3.1 Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo, effettuato l' 11/06/2021, in presenza del custode giudiziario, Avv. Gaia Caldarini, nel corso del quale è stato possibile accedere all'immobile grazie alla collaborazione dei debitori, si è rinvenuto che l'immobile è libero.

### 3.2 Esistenza contratti di locazione:

Da interrogazione presso l' Agenzia delle Entrate non risultano Contratti di Locazione relativi all'immobile qui descritto ( all. Richiesta di Ispezione )

## **4 PROVENIENZA :**

---

### 4.1 Attuali proprietari:

In forza di Successione in morte del si-  
 successione registrata a Milano il 3/08  
 ai nn. 74246/53385.

La relativa eredità è stata accettata ta  
 atto a rogito Notaio Gian Luigi Laffran-  
 ne trascritta a Milano 2 il 6/03/1991 ai  
 in conseguenza di atto a rogito stesso  
 tazione trascritta a Milano 2 il 26/05/19

**4.2 Precedenti proprietari al ventennio:**

Al ventennio il bene in oggetto era di p

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia alla data  
 dell'11 maggio 2021, implementata dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio  
 di consultazione telematica Sister , Agenzia delle Entrate Milano , ispezione ipotecaria per  
 immobile alla data del 7/06/2021 ( all. Ispezione ipotecaria) si evince che:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna

Misure Penali: nessuna

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

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:**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 i  
 autentica Notaio Giampiero Fabiano

ipoteca.

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2 i  
 ingiuntivo del Tribunale di Bergamo in d:

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2 il

**Trascrizioni:**

Pignoramento trascritto a Milano 2 il 6/  
gnoramento emesso dall' Ufficiale Giud

**5.3 Eventuali osservazioni:** nessuna

---

**6. CONDOMINIO**

L'edificio non costituisce un condominio.

**6.1 Spese di gestione condominiale:** nessuna.

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

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

Data la natura dell' accesso ( al piano primo con gradini ), delle misure e della disposizione del bagno, l'immobile non risulta accessibile alle persone diversamente abili.

---

**7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Gorgonzola in Tav. ARU Ambiti di Rinnovo Urbano, Tessuti di rinnovamento urbano Art. 23, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

**7.1 Pratiche edilizie presenti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Gorgonzola:**

- Il fabbricato è stato costruito prima del 1° settembre 1967 ( con Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Gorgonzola il 14 aprile 1953 , l' Abitabilità è stata rilasciata il 17 dicembre 1953) ;
- in data 20/06/1961 è stato rilasciato il Nulla osta per un ampliamento civile ( pratica N.° 44/61 ) e successivamente è stata rilasciata l' Autorizzazione di Abitabilità il 4/09/1961;
- in data 20/03/1962 è stata rilasciata il Nulla Osta per un soprizzo economico ( pratica N.° 41/62 ) e successivamente è stata rilasciata l' Autorizzazione di Abitabilità il 26/10/1962; ( vedi allegati )

**7.2 Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risulta conforme alle pratiche edilizie presentate.

**7.3 Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risulta conforme alla planimetria catastale allegata.

---

**8. CONSISTENZA**

**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie lorda indicativa dell'unità immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato alla data del sopralluogo 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. | Superficie lorda | Coeff. | Superficie commerciale |
|--------------|------|------------------|--------|------------------------|
| residenza    | mq.  | 61,0             | 100%   | 61,0                   |
| balcone      | mq.  | 3,0              | 25%    | 0,8                    |
|              |      | <b>64,0</b>      |        | <b>61,8</b>            |
|              |      | <b>mq. lordi</b> |        | <b>mq. commerciali</b> |

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta 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:

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari , Periodo: 2° semestre 2020, Comune: Gorgonzola, Zona: periferica / Villa Pompea, Padana, Cascina Antonietta, Ticino; destinazione : residenziale  
Tipologia: abitazioni civili, stato conservativo normale : Valore minimo €. 1.350, valore massimo €.1.700 al mq.
- Borsino Immobiliare , periodo: giugno 2021  
Zona: Villa Pompea, Padana, Cascina Antonietta, Ticino  
Abitazioni in stabili di fascia media: Valore minimo €. 1.423, valore massimo €. 1.668 al mq..
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo presso le principali Agenzie Immobiliari della zona interessata: €. 1.000 / 1.800 al mq.

Ritengo di assegnare il valore commerciale di €. **1.700** al mq. per l'immobile qui descritto.

### 9.3 Valutazione Lotto 2:

| Descrizione  | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore al mq. | Valore Complessivo  |
|--------------|------------------------------|------------------------|---------------|---------------------|
| Appartamento | A3                           | 61,80                  | € 1.700,00    | € 105.060,00        |
|              |                              |                        |               | <b>€ 105.060,00</b> |

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

Si riportano le eventuali spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene.

Sono indicate inoltre le eventuali spese insolute nel biennio precedente alla vendita.

Il valore dello stato d'uso e di manutenzione è già calcolato nella determinazione del prezzo al metro quadro.

**Valore Lotto 3:**

|  | €             |
|--|---------------|
| valore complessivo   | 105.060       |
| riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi                                       | 5.253         |
| spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative | 0             |
| eventuali spese condominiali insolite nel biennio  | 0             |
| <b>totale prezzo base d'asta</b>   | <b>99.807</b> |

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni : libero €. 99.807

arrotondato a €. 100.000

Prezzo base d'asta occupato: - 10% (non ricorre il caso) €. 90.000

N.B. Prezzo di base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto è nelle condizioni in cui si sono presentati i beni al sopralluogo 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 dal perito , essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**TERRENO CORTILIZIO COMUNE : Foglio 12, Mapp. 1678**

Il cortile comune agli immobili qui descritti, ha l'accesso attraverso un cancello in ferro sulla Via Linate 8 ottobre 2001, è un cortile comune pavimentato in cotto.

Il frazionamento del mapp. 1502 a creazione del Mapp. 1678 è del 23 luglio 2021.

Si allegano in perizia:

- estratto di mappa storico del mapp. 56 graffato all'edificio;
- frazionamento presentato in data 23/07/2021;
- estratto di mappa attuale.

Il sottoscritto Arch. Maria Luisa Marzorati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo e-mail o PEC e all'esecutato a mezzo e-mail o posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Il tutto a compimento dell'incarico assegnatomi

Milano 10 settembre 2021

Arch. Maria Luisa Marzorati

**ALLEGATI:**

1. Estratto di Mappa, scala 1:2000
2. **Lotto 1:** Visura storica sub. 1
3. **Lotto 1:** Planimetria catastale, scala 1: 200
4. **Lotto 1:** Contratto di locazione
5. **Lotto 2:** Visura storica sub. 2
6. **Lotto 2:** Planimetria catastale, scala 1: 200
7. **Lotto 3:** Visura storica sub. 3
8. **Lotto 3:** Planimetria catastale , scala 1: 200
9. Ispezione ipotecaria per immobile
10. Licenza di Concessione rilasciata il 14 aprile 1943 e relativa abitabilità
11. Autorizzazione ai lavori di ampliamento Pr. 44/62 e relativa abitabilità
12. Autorizzazione per i lavori di soprizzo Pr 41/62 e relativa abitabilità
13. Fotografie alla data del sopralluogo
14. **Cortile comune:** Visura storica attuale
15. **Cortile comune:** Frazionamento
16. **Cortile comune:** Estratti di mappa storici
17. Fonti di Informazioni: Quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate
18. Richiesta di ispezione per eventuali contratti di locazione