

**Tribunale di Milano**  
**Procedura di Esecuzione Immobiliare**

**Ruolo Generale n° 1020/2022**

**Giudice delle Esecuzioni: Dott. ssa L.C. Stella**

Custode: Avv. Antonio Capuano

Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati

**RELAZIONE DI STIMA**

Gorgonzola, Via Roma n.° 37

- Appartamento al piano 1°-4°, F. 5, mapp. 268, sub 4



## INDICE SINTETICO

---

- **Dati catastali:**

Lotto unico:

Appartamento in Gorgonzola, Via Roma n.° 37

Categoria: A/3, appartamento al piano 1° con solaio al piano 4°, Foglio 5, mapp. 268, sub. 4

- **Stato occupativo:**

Al sopralluogo l'immobile risulta libero.

- **Contratti di locazione in essere:**

Nessuno

- **Proprietario:**

F

- **Consistenza ( superficie lorda ):**

Lotto unico: mq. 59.

- **Prezzo di base d'asta al netto delle decurtazioni:**

Immobile libero: €. 64.000.

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 unico:****Appartamento sito al piano primo con solaio : Foglio 5, mapp. 268, sub. 4****1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO:****1.1. Descrizione del bene:**

In Comune di Gorgonzola, Via Roma n.° 37, appartamento sito al piano primo, composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, una camera da letto, un ripostiglio e un bagno, con annesso un solaio al piano 4°.

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

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero della piena proprietà dell'immobile di

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

Intestato: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c. fisc.

Dati identificativi: **Foglio 5, part. 268, sub. 4**

Dati di classamento: categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 55 mq, rendita €. 290,51.

Indirizzo: Via Roma , scala U, interno 4, piano 1-4

Dati derivanti da: Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

**1.4. Confini:**

Da nord e in senso orario:

dell'appartamento: passaggio carraio, diversa unità immobiliare e parti comuni, parti comuni e cortile interno, cortile interno;

del solaio: diverso solaio, corridoio comune, parti comuni, tetto.

**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 semiperiferica 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.

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

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana Linea Verde

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

L'appartamento fa parte di un edificio costituito da cinque piani fuori terra, in Via Roma.

Caratteristiche dell'edificio:

- struttura in cemento armato e mattoni;
- facciate: rivestimento in piastrelle di klinker colore rosso ocra e intonaco da esterno bianco nel basamento;
- balconi aggettanti in facciata, è presente un piano seminterrato con finestre e grate in ferro;
- scala interna: a rampe parallele rivestite in marmo;
- l'edificio non è dotato di ascensore;
- condizioni generali dello stabile: scadenti;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne:

L'appartamento, posto al piano primo, è composto da un ingresso, una cucina, una sala, una camera da letto, un piccolo ripostiglio e un bagno ; di pertinenza vi è un locale solaio posto al piano quarto.

La camera da letto e il soggiorno hanno una porta finestra ciascuno con affaccio sul cortile.

Si segnala che l'appartamento risulta in completo stato di abbandono e di degrado, enormi quantità di oggetti domestici e vestiti si trovano accatastati al centro di ogni locale; le porte interne hanno gli stipiti e i falsi telai rimossi, il bagno e la cucina sono inagibili, evidenti tracce di umidità sono presenti nel locale cucina vicino alla finestra. ( vedi fotografie allegate )

#### Appartamento:

- è dotato di esposizione su tre lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni e nella zona cucina fino ad un'altezza di 150 cm;
- pavimenti: in piastrelle di marmo in tutti i locali, piastrelle in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno con vetri singoli;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno e vetro, alcune sono prive di stipiti e falsi telai;
- impianto elettrico: sottotraccia ( non funzionante );
- impianto idrico: sottotraccia, la zona bagno è inagibile e con le tubazioni della zona scarico dietro il water a vista; ( vedi foto )
- impianto di riscaldamento: a caloriferi in ghisa, condominiale;
- acqua calda sanitaria: autonoma;
- il bagno è attrezzato con lavello, wc e vasca da bagno;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: cm. 288;
- condizioni generali di manutenzione: scadenti

#### Solaio:

- il locale solaio è il primo locale a sinistra, salendo dalla rampa di scale comuni sul corridoio di sinistra, è dotato di una finestra con apertura verso il tetto,
- consistenza 3 mq circa,
- condizioni generali di manutenzione: scadenti

### 2.4. Breve descrizione della zona:

Zona semiperiferica a destinazione residenziale a nord-est di Gorgonzola, nella direzione della fermata della stazione della Metropolitana Linea Verde interurbana.

### 2.5. Certificazioni energetiche :

Da ispezione telematica del 26/01/2023, non risulta registrato presso il Cened della Regione Lombardia l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile pignorato. ( vedi allegato )

### 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' 8 marzo 2023, in presenza del custode giudiziario, Avv. Antonio Capuano, nel corso del quale è stato possibile accedere all'immobile in presenza del debitore esecutato , si è rinvenuto che l'immobile risulta libero da persone.

Poichè inizialmente il debitore si era opposto all'accesso, si segnala l'intervento della Polizia Locale di Gorgonzola senza la necessità di esercitare la forza pubblica.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risulta nessun Contratto di locazione in essere.

## 4 PROVENIENZA

---

### 4.1. Attuale proprietario:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c. fisc. \_\_\_\_\_ per la quota dell'intero della piena proprietà.

Provenienza: con atto di compravendita a rogito notaio Fabrizio Pavoni di Bergamo in data 18 maggio 2004, rep. 31656/5822, trascritto a Milano 2 il 22 maggio 2004 ai nn. 71814/3606 la società Brera S.r.l. ha venduto al signor \_\_\_\_\_ l'immobile in oggetto ( *vedi allegato Atto di provenienza in copia semplice* ).

### 4.2. Precedenti proprietari al ventennio:

Al ventennio l'immobile risultava per la piena proprietà della società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, r. acquisto dal signor \_\_\_\_\_ ( nato a Liscate l'11 giugno 1912 ) con atto in autentica notaio Cesare Cantù di Milano in data 16 aprile 1997 rep. 23112 registrato a Milano il 24 aprile 1997 al numero 9090 serie 2V e trascritto a Milano 2 il 7 maggio ai nn. 32378/23911.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

---

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Fabiana Tuccillo, Notaio in Milano alla data del 15 novembre 2022, implementata dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister , Agenzia delle Entrate Milano , ispezione ipotecaria per immobile alla data del 22/12/2022 ( *vedi allegato 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 giudiziale** iscritta a Milano 2 in data 21 maggio 2021 ai nn° 72200/12650 a favore del Condominio Quartiere dei Fiori c.f. 91509360151 per €. 45.000 a garanzia di un capitale originario di €. 37.734,38.

**Pignoramento** trascritto a Milano 2 in data 3 novembre 2022 ai nn° 154751/104502 a favore del Condominio Quartiere dei Fiori c.f. 91509360151 in forza di atto di pignoramento sopraccitato in data 1 ottobre 2022.

### 5.3 Eventuali osservazioni: nessuna. 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.

## 6 CONDOMINIO

---

L'edificio costituisce il Condominio Quartiere dei Fiori; l'amministratore è lo Studio Amministrazioni Meridiani S.a.s. con sede in Via Sirio 3 a Cassina de' Pecchi ( Mi ).

### 6.1. Spese di gestione condominiale: per la quota di 49 millesimi.

L'importo annuo delle spese di gestione e di manutenzione dell'immobile ammontano:

- Consuntivo 2019/2020 a € 2.780;
- Consuntivo 2020/2021 a € 2.201.

Si segnala che nell'Assemblea del 1/06/2022 a seguito di un ATP relativa a danni causati da due terrazzi condominiali sono stati riconosciuti a carico del Condominio danni per € 15.000. (  $49/1.000$  di € 15.000 = € 735 ) ( *vedi allegati Spese condominiali* )

Totale spese condominiali indicative insolute nel biennio: € ( 2.780 + € 2.201 + € 735 ) =  
**€ 5.716.**

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

Non sono state trasmesse le certificazioni di conformità degli impianti , né copia del Regolamento condominiale.

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

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

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

---

Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari qui descritte è stato costruito in base alle Licenze edilizie rilasciate dal Comune di Gorgonzola in data 15 settembre 1967 n.°88/66, in data 1 dicembre 1967 n.55/67, in data 26 febbraio 1971 n.113/70 ed in data 3 maggio 1971 n. 49/71.

L'abitabilità è stata rilasciata in data 30 giugno 1971 n. 113/70.

Successivamente , non sono state poste in essere ulteriori opere che richiedessero il rilascio di concessioni edilizie o la presentazione di domande in sanatoria.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

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

Licenze edilizie rilasciate dal Comune di Gorgonzola:

- in data 15 settembre 1967 n.88/66,
- in data 1 dicembre 1967 n.55/67,
- in data 26 febbraio 1971 n.113/70 e
- in data 3 maggio 1971 n. 49/71.

**7.2. Conformità edilizia:**

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

**7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'immobile risulta conforme alla planimetria catastale allegata ad eccezione di piccole irregolarità che non incidono sul valore di mercato:

- altezza dei locali cm. 288 e non cm. 300 come indicato in planimetria,
- l'accesso al locale cucina è dal corridoio e non dal locale soggiorno.( *vedi allegato Planimetria catastale* )

## **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
abitazione	mq.	56,0	100%	56,0
solaio	mq.	3,0	25%	0,8
		<b>59,0</b>		<b>56,8</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: 1° semestre 2022, Comune: Gorgonzola, Zona: centrale / Restelli, Ratti, Verdi, Alzaia Martesana; destinazione : residenziale  
Tipologia: abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale : Valore di mercato da €. 1.250 a €.1.600 al mq. ( vedi allegato )
- Borsino Immobiliare , periodo: dicembre 2022  
Zona: Restelli, Ratti, Verdi, Alzaia Martesana  
Abitazioni in stabili di 2° fascia: Valore da €. 1.397 ad €. 1.650 al mq..
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo presso le principali Agenzie Immobiliari della zona interessata: €. 1.200 / 1.700 al mq.

Ritengo di assegnare il valore commerciale di **€ 1.300** al mq. per l'immobile qui descritto.

### 9.3. Valutazione Lotto unico:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore al mq.	Valore Complessivo
appartamento con solaio	A3	56,80	€ 1.300,00	€ 73.840,00
				<b>€ 73.840,00</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.

Decurtazione per bonifica da rifiuti urbani : circa €. 1.000.

Sono indicate inoltre le eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. Att. c.p.c. precedente alla vendita.

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

**Valore Lotto unico:**

	€
valore complessivo	73.840
riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	3.692
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	0
spese per bonifica da eventuali rifiuti	1.000
eventuali spese condominiali insolute nel biennio – indicative	5.716
<b>totale prezzo base d'asta</b>	<b>63.432</b>

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni : libero € 63.430  
 arrotondato a € **64.000**

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 , nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito , essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**10 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE**

L'immobile non è locato.

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

L'immobile è pignorato per l'intero.

La sottoscritta 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 e all'esecutato a mezzo 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 9 marzo 2023

Arch. Maria Luisa Marzorati

