



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 491/2025

**Giudice delle Esecuzioni: Dott. Carlo Stefano Boerci**

**Custode Giudiziario: Avv. Daniela Sartore**

Procedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Esecutata: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in Comune di Gorgonzola (MI),  
Via Giuseppe Verdi n. 5

**LOTTO 1:** A/3 - Abitazione al **sub. 701** al piano T/S1

**LOTTO 2:** A/3 - Abitazione al **sub. 702** al piano T/S1



**Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO**

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360

C.F. NGLFNC60H29B428N – P.IVA N. 12391210155

con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323

Telefono 02/24167288 - Cellulare 335/6020974

E-mail: architettoangelico@gmail.com – PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

## RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI CATASTALI

## LOTTO 1 – A/3 – ABITAZIONE - SUB. 701 – PIANO T/S1

**DESCRIZIONE DEI BENI:**

A/3 - Abitazione, sita in Comune di Gorgonzola (MI), Via Giuseppe Verdi n. 5, piano: T/S1; composta, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- al piano terra/rialzato: ingresso/disimpegno, locale camera, bagno, scala interna (dislivello inferiore) di collegamento al locale soggiorno/cottura, stessa scala interna di collegamento al piano seminterrato; all'unità immobiliare abitativa è annesso cortile di proprietà sito al piano terra;
- al piano seminterrato: ingresso al piano, scala interna di collegamento al piano superiore, locale deposito.

L'unità immobiliare abitativa ai piani T/S1 sviluppa una superficie linda commerciale complessiva di circa mq. 54,00.

**DATI CATASTALI:**

foglio 10, particella 401, subalterno 701, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale: mq. 54, totale escluse aree scoperte: mq. 53, Rendita Catastale Euro 278,89, Via Giuseppe Verdi n. 5, piano: T-S1.

**STATO OCCUPATIVO:**

In data sopralluogo, l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dalla Società proprietaria.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:**

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per la Società richiesta, indicata per codice fiscale.

**COMPROPRIETARI:**

Nessuno

**VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:**

Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta: Euro 64.000,00

Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso): Euro 54.000,00

## LOTTO 2 – A/3 – ABITAZIONE - SUB. 702 – PIANO T/S1

**DESCRIZIONE DEI BENI:**

A/3 - Abitazione, sita in Comune di Gorgonzola (MI), Via Giuseppe Verdi n. 5, piano: T/S1; composta, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- al piano terra: ingresso (dal cortile di proprietà), locale soggiorno/cottura, disimpegno e scala interna (dislivello superiore) di collegamento al locale camera, bagno, stessa scala interna di collegamento al piano inferiore; all'unità immobiliare abitativa è annesso cortile di proprietà sito al piano terra;
- al piano seminterrato: scala interna di collegamento al piano superiore, locale deposito.

L'unità immobiliare abitativa ai piani T/S1 sviluppa una superficie linda commerciale complessiva di circa mq. 54,00.

**DATI CATASTALI:**

foglio 10, particella 401, subalterno 702, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale: mq. 54, totale escluse aree scoperte: mq. 52, Rendita Catastale Euro 278,89, Via Giuseppe Verdi n. 5, piano: T-S1.

**STATO OCCUPATIVO:**

In data sopralluogo, l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dalla Società proprietaria.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:**

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per la Società richiesta, indicata per codice fiscale.

**COMPROPRIETARI:**

Nessuno

**VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:**

Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta: Euro 74.000,00

Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso): Euro 63.000,00

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 03/06/2025 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 04/06/2025 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:

## 1. DIVISIONE DEI BENI IMMOBILI- FORMAZIONE DEI LOTTI: 1 - 2

In osservanza al quesito del G.E., in merito alla divisione delle unità immobiliari oggetto di stima, preso atto che le unità stesse, con categoria catastale A/3 – Abitazione, site in Comune di Gorgonzola (MI), via Giuseppe Verdi n. 5, al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 10, mappale 401, sono già distinte catastalmente, rispettivamente, al **subalterno 701**, ai piani T/S1, e al **subalterno 702**, ai piani T/S1, nonché, prive di vincoli di pertinenzialità tra le stesse, l'esperto può con certezza affermare che le suddette unità immobiliari sono già predisposte alla **formazione di N. 2 LOTTI**:

- **LOTTO N. 1: A/3 – Abitazione - Sub. 701 - piano T/S1;**
- **LOTTO N. 2: A/3 – Abitazione - Sub. 702 - piano T/S1.**

In merito alla ipotetica ed ulteriore divisione delle unità immobiliari di cui sopra, considerati i sopralluoghi eseguiti e le relative consistenze allo stato attuale, l'esperto può con certezza dedurre che gli stessi LOTTI, già distinti catastalmente, allo stato attuale, **Non hanno le caratteristiche organiche, tipologiche ed impiantistiche per ulteriori divisioni interne, ovvero, in altri LOTTI.**

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA - DATI CATASTALI

### LOTTO 1 – A/3 – ABITAZIONE - SUB. 701 – PIANO T/S1

#### 2.1. Descrizione dei beni

**A/3 - Abitazione, sita in Comune di Gorgonzola (MI), Via Giuseppe Verdi n. 5, piano: T/S1;** composta, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- **al piano terra/rialzato: ingresso/disimpegno, locale camera, bagno, scala interna (dislivello inferiore) di collegamento al locale soggiorno/cottura, stessa scala interna di collegamento al piano seminterrato; all'unità immobiliare abitativa è annesso cortile di proprietà sito al piano terra;**
- **al piano seminterrato: ingresso al piano, scala interna di collegamento al piano superiore, locale deposito.**

#### 2.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** degli immobili di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, Sede in Milano, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXX.

#### 2.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Gorgonzola (MI), alla data del 05/06/2025, come segue:

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1

Dati identificativi:

**foglio 10, particella 401, subalterno 701, categoria A/3**, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale: mq. 54, totale escluse aree scoperte: mq. 53, Rendita Catastale Euro 278,89, Via Giuseppe Verdi n. 5, piano: T-S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 26/11/2012 pratica n. MI0843145 in atti dal 26/11/2012 divisione e cambio d'uso (n. 98875.1/2012), precedenti identificativi: subalterno 2, categoria C/1, consistenza mq. 50;
- variazione del 25/01/1992 in atti dal 09/05/2000 della destinazione d'uso istanza 2376/2000 variazione già inserita in modo erroneo (n. 101112.2/1992), precedenti identificativi: subalterno 2, categoria A/3, consistenza vani 4,5;
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

#### 2.4. Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Della porzione al piano terra/rialzato: abitazione al sub. 702 medesima ditta intestata, cortile al sub. 702 medesima ditta intestata, via Giuseppe Verdi, enti comuni, cortile comune;

Della porzione al piano seminterrato: deposito al sub. 702 medesima ditta intestata, corridoio comune, corridoio comune di accesso, locale caldaia comune, cortile comune.

#### 2.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

#### LOTTO 2 – A/3 – ABITAZIONE - SUB. 702 – PIANO T/S1

#### 2.6. Descrizione dei beni

**A/3 - Abitazione, sita in Comune di Gorgonzola (MI), Via Giuseppe Verdi n. 5, piano: T/S1;** composta, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- **al piano terra: ingresso (dal cortile di proprietà), locale soggiorno/cottura, disimpegno e scala interna (dislivello superiore) di collegamento al locale camera, bagno, stessa scala interna di collegamento al piano inferiore;** all'unità immobiliare abitativa è annesso cortile di proprietà sito al piano terra;
- **al piano seminterrato: scala interna di collegamento al piano superiore, locale deposito.**

#### 2.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di **proprietà** degli immobili di XXXXXX XXXXXXXX, Sede in Milano, c.f.: XXXXXXXXXX.

#### 2.8. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Gorgonzola (MI), alla data del 05/06/2025, come segue:

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1

Dati identificativi:

**foglio 10, particella 401, subalterno 702, categoria A/3**, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale: mq. 54, totale escluse aree scoperte: mq. 52, Rendita Catastale Euro 278,89, Via Giuseppe Verdi n. 5, piano: T-S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 26/11/2012 pratica n. MI0843145 in atti dal 26/11/2012 divisione e cambio d'uso (n. 98875.1/2012), precedenti identificativi: subalterno 2, categoria C/1, consistenza mq. 50;

- variazione del 25/01/1992 in atti dal 09/05/2000 della destinazione d'uso istanza 2376/2000 variazione già inserita in modo erroneo (n. 101112.2/1992), precedenti identificativi: subalterno 2, categoria A/3, consistenza vani 4,5;  
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

## 2.9. Coerenze - in contorno da Nord in senso orario

Della porzione al piano terra: cortile comune, via Giuseppe Verdi, cortile al sub. 701 medesima ditta intestata, abitazione al sub. 701 medesima ditta intestata, cortile comune;  
Della porzione al piano seminterrato: cortile comune, corridoio comune, deposito al sub. 701 medesima ditta intestata, cortile comune.

## 2.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

## 3. DESCRIZIONE DEI BENI

### 3.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Gorgonzola (MI), Via Giuseppe Verdi n. 5

Dati Agenzia delle Entrate:

Fascia/zona: D1/Periferica/VILLA POMPEA, PADANA, CASCINA ANTONIETTA, TICINO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

Principali collegamenti pubblici:

Si premette che le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante di un fabbricato ubicato nel Comune di Gorgonzola (MI), in Via Giuseppe Verdi, inserite in un'area residenziale nella periferia nord-est del predetto Comune.

Il quadro dei servizi risulta sufficiente nelle immediate vicinanze, tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, attività commerciali e attività polifunzionali), nonché i trasporti pubblici di superficie e la metropolitana milanese, si trovano nelle immediate vicinanze, con fermata della Metropolitana MM2 di Gorgonzola distante circa 600 mt.

L'immobile è distante dal centro cittadino circa 600 mt. e raggiungibile attraverso le autostrade e mediante lo svincolo di Gessate della "Brebemi", di interconnessione diretta alla Milano/Venezia, la quale converge alla Tangenziale Est di Milano e in tutte le direzioni autostradali, oltre alle strade provinciali dirette verso Milano.

### 3.2. Caratteristiche descrittive esterne

Le unità immobiliari abitative oggetto di stima, adiacenti l'una all'altra, sono parte integrante di un edificio residenziale, costituito dal piano terra/rialzato, tre piani residenziali, oltre al piano seminterrato destinato ai depositi e ad altre destinazioni d'uso.

L'accesso principale pedonale dall'esterno all'edificio avviene direttamente dal fronte stradale di Via Verdi, mediante un cancello manuale in ferro che immette nel vialetto comune che conduce al portone di ingresso del fabbricato residenziale, realizzato in alluminio e vetro.

Sono presenti inoltre due cancelli carrai (ingresso/uscita) separati, posti sempre sul fronte stradale di Via Verdi, i quali conducono alle autorimesse del corpo di fabbrica basso staccato posto sul retro.

L'accesso/ingresso all'abitazione al **sub. 701** (LOTTO 1) avviene internamente all'edificio attraverso il corridoio/pianerottolo/corpo scale comuni al piano terra, mentre, all'annesso cortile si accede dall'interno della proprietà; per quanto riguarda l'abitazione al **sub. 702**

(LOTTO 2), l'accesso avviene direttamente dal fronte stradale di Via Verdi, mediante un cancello in ferro, che conduce all'interno della proprietà e alla porta di ingresso dell'abitazione, realizzata in alluminio/ferro e vetro.

Il fabbricato, realizzato negli anni '60, ha una struttura in elevazione in cemento armato, i solai sono a struttura mista in c.a. e laterizio, le murature perimetrali sono in laterizio e i muri divisorii interni in laterizio ed altri materiali, la copertura è in c.a. e laterizio a falde inclinate.

Le facciate esterne del fabbricato sulla Via Verdi sono costituite da lastre di marmo, sino all'intradosso del piano primo, da intonaco plastico/civile e caratterizzate da fasce realizzate con un rivestimento tipo klinker sino all'ultimo livello.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestimento con intonaco civile/plastico, marmo e klinker;
- accesso esterno: portoncino in ferro e vetro;
- atrio ingresso e pianerottoli: pavimentazione in marmo;
- scale: a due rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: facciate: discrete; parti comuni: discrete.

### 3.3. Caratteristiche descrittive interne

#### LOTTO 1 – A/3 – ABITAZIONE - SUB. 701 – PIANO T/S1 – STATO DI FATTO

**A/3 - Abitazione, sita in Comune di Gorgonzola (MI), Via Giuseppe Verdi n. 5, piano: T/S1;** composta, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- **al piano terra/rialzato:** ingresso/disimpegno, locale camera, bagno, forometria scala interna (dislivello inferiore) di collegamento al locale soggiorno/cottura, stessa forometria scala interna di collegamento al piano seminterrato (scala assente); all'unità immobiliare abitativa è annesso cortile di proprietà sito al piano terra;
- **al piano seminterrato:** ingresso al piano, forometria scala interna di collegamento al piano superiore (scala assente), locale deposito.

#### **OSSERVAZIONI IMPORTANTI:**

In merito alla situazione dello stato di fatto in data sopralluogo, si rende noto che l'appartamento si presentava in una fase di ristrutturazione totale NON ultimata, ovvero, **al piano seminterrato**, avente accesso anche dal pianerottolo del corpo scale comune, lo stesso risultava con la pavimentazione esistente e privo della scala a chiocciola di collegamento al piano superiore (solo forometria), nonché, con porzioni di pareti in muratura intonacate e con presenza di tamponamenti in lastre di cartongesso in parte Non ultimati, così come i plafoni con presenza di controsoffitti realizzati in lastre di cartongesso Non tinteggiato e Non rifinito, altresì, l'esperto ha rilevato la presenza dell'impiantistica generale sotto traccia (corrugati e scatole: interruttori, prese, derivazione etc.), ma Non cablate;

- **in merito al piano terra/rialzato (intero piano con dislivello),** i locali si presentavano privi di pavimentazione e/o con la pavimentazione esistente (locale soggiorno/cottura), nonché, con presenza di pareti e controsoffitti in cartongesso e controtelai, ma privi di porte (assenza di porzione di parete), altresì, l'esperto ha rilevato la presenza dell'impiantistica generale sotto traccia (impianti idraulici, corrugati e scatole: interruttori, prese, derivazione etc., Non ultimati e Non cablati); il locale bagno risultava privo dei sanitari e del rivestimento (eccetto piatto doccia e vaso igienico).

#### **PIANO TERRA/RIALZATO - ABITAZIONE**

- esposizione: Est/Ovest;
- porta di accesso: porta blindata con pannelli in legno;

- scala interna: assente;
- infissi esterni: finestre e porte finestre in alluminio/legno e vetro;
- sistema di protezione: avvolgibili in pvc al piano terra;
- porte interne: non presenti;
- pareti: porzioni intonacate/cartongesso: tinteggiatura e finiture assenti;
- pavimenti: assenti per tutti i locali (eccetto il locale soggiorno/cottura: esistente);
- rivestimenti: assenti;
- servizio igienico: sanitari assenti (eccetto piatto doccia e vaso igienico);
- impianto condizionamento: assente;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: sotto traccia e Non completato (privo di cablaggio e come da documentazione fotografica allegata alla presente relazione);
- impianto idrico: sotto traccia (privo di collegamenti e come da documentazione fotografica allegata alla presente relazione);
- impianto termico: presumibilmente autonomo e sotto traccia (privo di radianti e collegamenti);
- altezza dei locali: mt. 3,90/3,00 circa al rustico;
- **condizioni generali: ristrutturazione Non ultimata/abbandonata.**

#### **PIANO SEMINTERRATO – DEPOSITO**

- esposizione: Ovest;
- porta di accesso: in lamiera/ferro;
- scala interna: assente;
- infissi esterni: finestre in alluminio/legno lato Ovest;
- pareti: porzioni intonacate/cartongesso: tinteggiatura e finiture assenti;
- pavimenti: assenti;
- impianto elettrico: sotto traccia e Non completato (privo di cablaggio e come da documentazione fotografica allegata alla presente relazione);
- altezza del locale: mt. 3,20 circa al rustico;
- **condizioni generali: ristrutturazione Non ultimata/abbandonata.**

#### **PIANO TERRA – ANNESSO CORTILE**

- esposizione: Nord/Sud/Est;
- pavimentazione: parzialmente piastrellato e parte con terreno nudo incolto;
- recinzione: in ferro su tre lati e con presenza di muretto sul fronte strada.

#### **LOTTO 2 – A/3 – ABITAZIONE - SUB. 702 – PIANO T/S1 – STATO DI FATTO**

**A/3 - Abitazione, sita in Comune di Gorgonzola (MI), Via Giuseppe Verdi n. 5, piano: T/S1;** composta, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:

- **al piano terra: ingresso (dal cortile di proprietà), locale soggiorno/cottura, disimpegno e scala interna (dislivello superiore) di collegamento al locale camera, bagno, stessa scala interna di collegamento al piano inferiore; all'unità immobiliare abitativa è annesso cortile di proprietà sito al piano terra;**
- **al piano seminterrato: scala interna di collegamento al piano superiore, locale deposito.**

#### **OSSERVAZIONI IMPORTANTI:**

In merito alla situazione dello stato di fatto in data sopralluogo, si rende noto che l'appartamento si presentava in una fase di ristrutturazione totale **NON ultimata**, ovvero, **al piano seminterrato**, lo stesso risultava con porzioni di pareti in muratura intonacate e con presenza di tamponamenti in lastre di cartongesso in parte Non ultimati, così come i plafoni con presenza di controsoffitti realizzati in lastre di cartongesso Non tinteggiato e Non rifinito, altresì, l'esperto ha rilevato la presenza di pavimentazione, dell'impiantistica generale sotto traccia (corrugati e scatole: interruttori, prese, derivazione etc.), ma Non cablate;

- **in merito al piano terra (intero piano con dislivello)**, i locali si presentavano con la relativa pavimentazione, nonché, con presenza di pareti e controsoffitti in cartongesso e controtelai, ma privi di porte, altresì, l'esperto ha rilevato la presenza dell'impiantistica generale sotto traccia (impianti idraulici, corrugati e scatole: interruttori, prese, derivazione etc., Non ultimati e Non cablati); il locale bagno risultava privo dei sanitari (eccetto piatto doccia).

#### **PIANO TERRA - ABITAZIONE**

- esposizione: Est/Ovest/Nord;
- porta di accesso: porta in alluminio/legno e vetro;
- scala interna: in ferro a chiocciola;
- infissi esterni: finestre e porte finestre in alluminio/legno e vetro;
- sistema di protezione: avvolgibili in pvc al piano terra;
- porte interne: non presenti;
- pareti: porzioni intonacate/cartongesso: tinteggiatura e finiture assenti;
- pavimenti: in ceramica/gres porcellanato per tutti i locali;
- rivestimenti: per il bagno in ceramica/gres porcellanato;
- servizio igienico: sanitari assenti (eccetto piatto doccia);
- impianto condizionamento: assente;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: sotto traccia e Non completato (privo di cablaggio e come da documentazione fotografica allegata alla presente relazione);
- impianto idrico: sotto traccia (privo di collegamenti e come da documentazione fotografica allegata alla presente relazione);
- impianto termico: presumibilmente autonomo e sotto traccia (privo di radianti e collegamenti);
- altezza dei locali: mt. 3,90/3,00 circa al rustico;
- **condizioni generali: ristrutturazione Non ultimata/abbandonata.**

#### **PIANO SEMINTERRATO – DEPOSITO**

- esposizione: Ovest/Ovest;
- scala interna: in ferro a chiocciola;
- infissi esterni: finestre in alluminio/legno;
- pareti: porzioni intonacate/cartongesso: tinteggiatura e finiture assenti;
- pavimenti: in ceramica/gres porcellanato;
- impianto elettrico: sotto traccia e Non completato (privo di cablaggio e come da documentazione fotografica allegata alla presente relazione);
- altezza del locale: mt. 3,20 circa al rustico;
- **condizioni generali: ristrutturazione Non ultimata/abbandonata.**

#### **PIANO TERRA – ANNESSO CORTILE**

- esposizione: Nord/Sud/Est;
- pavimentazione: parzialmente piastrellato e parte con terreno nudo incolto;
- recinzione: in ferro su tre lati e con presenza di muretto sul fronte strada.

#### **3.4. Certificazioni energetiche**

Come da quesito del G.E. inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che le unità immobiliari abitative oggetto della procedura ai **subb. 701 e 702** (LOTTI 1 e 2) Non sono fornite di attestato di prestazione energetica in corso di validità, poiché la visura/copia APE acquisita dall'esperto riporta validità sino al 04/09/2025.

#### **3.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, sempre come da quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta

che si riporta che le unità immobiliari abitative oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.

#### 4. STATO OCCUPATIVO

##### 4.1. Detenzione dei beni

Il sopralluogo esterno ed interno ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 16/07/2025, in modalità congiunta, alla presenza del Custode Giudiziario nominato e, previo consenso, del Rappresentante della Società esecutata.

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dalla Società proprietaria.**

##### 4.2. Esistenza contratti di locazione

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2, dalla comunicazione a mezzo mail PEC ricevuta in data 20/06/2025 dall'Ufficio preposto, l'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per la Società richiesta, indicata per codice fiscale.

#### 5. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Corrado De Rosa, Notaio in Bergamo, che fa stato fino al 12/05/2025, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 09/06/2025 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

##### 5.1. Attuale proprietà

Con atto di compravendita dal Notaio Riccardo Cocchetti Almasio, in data 24/03/2005, ai nn. 49763/4894 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 07/04/2005 ai nn. R.G./R.P. 49368/25456, la Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha venduto alla Società **XXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di piena proprietà, per la quota intera**, i beni immobili oggetto della procedura e di stima (di cui agli **odierni subb. 701 e 702 – LOTTI 1 e 2**), nella loro precedente consistenza e identificazione, ovvero:

“la porzione della casa sita in Comune di Gorgonzola Via Giuseppe Verdi n. 5, costituita da un negozio con retro e servizio posto al piano rialzato (primo fuori terra), con annessi un vano di cantina nel seminterrato e piccola porzione di area nuda pertinenziale antistante ed in parte adibita a strada (già identificata con il mapp. 305 sub. f del fg. 10 di mq. 65), il tutto distinto nel N.C.E.U. del predetto Comune come segue:

fg. 10 mapp. 401 sub. 2 via Giuseppe Verdi n. 5 Cat. C/1 cl. 5 mq. 50 R.C. Euro 1.278,23;  
coerenze: del negozio con annessa piccola area pertinenziale in corpo: a nord e a ovest: cortile comune, a sud: vano scala e ingresso comuni, a est: via Verdi metà compresa; del vano di cantina: a nord: cortile comune, a est: parti comuni, a sud: parti comuni e locale caldaia, a ovest: cortile comune.”

La copia del sopracitato atto di compravendita è in allegato alla presente relazione di stima, per richiesta e rilascio copia presso l'Archivio Notarile di Milano.

##### 5.2. Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 09/06/2025, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, ed attesta integralmente quanto contenuto nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti.

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Corrado De Rosa, Notaio in Bergamo, che fa stato fino al 12/05/2025, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 09/06/2025 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

#### IPOTECHE:

- **Ipoteca legale iscritta in data 12/06/2017**, ai nn. R.G. e R.P. 70138/12719, derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione, per un totale in Euro 112.903,90, a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro: XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di piena proprietà, per la quota intera;  
**(Creditore Intervenuto)**

#### PIGNORAMENTI:

- **Pignoramento immobiliare trascritto in data 05/05/2025**, ai nn. R.G. e R.P. 61165/42300, a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro: XXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di piena proprietà, per la quota intera;

Sintesi della Sezione D della nota: è stato ingiunto alla Società di pagare la somma di euro 16.979,40 oltre oneri.

- Altre trascrizioni: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

### 6.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile, in data 09/06/2025, e rispetto alla Certificazione notarile agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

### 6.4. In osservanza al quesito del G.E., l'esperto ha verificato altresì che, nel caso specifico, **Non** si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. Legge n. 178/2020.

## 7. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili sono amministrati dallo Studio Z&Z s.r.l., con sede in Gessate (MI), Via Torino n. 24/2, (Creditore Procedente), che, in data 13/10/2025, a mezzo mail, ha fornito le seguenti informazioni, in aggiornamento:

### 7.1. Spese di gestione condominiale – LOTTI 1 e 2 in sol corpo

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: euro 2.503,18 (dato desunto da preventivo gestione 01/07/2024 – 31/08/2025)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: euro 5.000,00 circa

Eventuali spese straordinarie deliberate: non conosciuto

Cause in corso: non conosciuto

Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto

#### **Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili 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'esecutata 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.

#### **7.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Non conosciuto

#### **7.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

NO (allo stato attuale)

### **8. REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Gorgonzola (MI), si attesta dapprima che la costruzione dello stabile ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

#### **8.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Gorgonzola (MI)**

##### **PRATICHE EDILIZIE INDICATE NELL'ATTO DI PROVENIENZA:**

Dapprima, l'esperto ritiene di precisare che le pratiche edilizie enunciate nell'atto di provenienza/compravendita del 2005 in capo all'odierna Proprietà, ineriscono il precedente negozio C/1 all'allora subalterno 2, che, in conseguenza delle opere eseguite e dei relativi titoli edilizi abilitativi conseguiti dall'odierna Proprietà, ha variato identificazione, categoria e consistenza, di cui agli attuali subb. 701 e 702, cat. A/3 - abitazione, (LOTTI 1 e 2).

##### **ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI EDILIZI PRESENTATA PRESSO IL COMUNE DI GORGONZOLA (MI):**

**Preso atto che l'attuale Proprietà ha eseguito opere edilizie, e conseguito relativi titoli edilizi abilitativi, in forza dei quali sono state originate le abitazioni in esame agli odierni subb. 701 e 702 (LOTTI 1 e 2),** l'esperto, tramite il Portale telematico **INPratica** del predetto Comune, in seguito alla consultazione/ricerca (ove fattibile) degli estremi delle pratiche edilizie esistenti per le porzioni immobiliari in esame, ha selezionato e richiesto l'accesso agli atti edilizi in relazione a:

- **Pratica EDI/2006/00004/DIA – 05/01/2006 – prot. n. 16701 - Richiedente: attuale Proprietà, per: intervento di manutenzione straordinaria per opere interne;**
- **Pratica EDI/2012/00263/DIA – 03/10/2012 – prot. gen. n. 10850 - Richiedente: Amministratore Unico dell'attuale Proprietà, per: intervento di manutenzione straordinaria per opere interne e modifiche di facciata, cambio di destinazione d'uso da negozio ad appartamento (destinazione originaria), a completamento della pratica DIA n. 016701 del 29/12/2005, e frazionamento in n. 02 unità immobiliari.**

L'esperto ha ricevuto a mezzo mail PEC comunicazione di Ricevuta di avvenuto inoltro con successo dell'istanza di accesso agli atti al Comune di Gorgonzola (MI); trattandosi nel caso di specie di pratiche edilizie non ancora disponibili in formato digitale, l'esperto segnala di essere ancora in attesa di comunicazione di avvenuta messa a disposizione delle pratiche stesse sul portale INPratica del predetto Comune, debitamente scansionate.

**Per tali incombenze, l'esperto ritiene di dover integrare la presente relazione all'esame della documentazione che sarà visionata ed acquisita**, considerata altresì la data della prossima udienza.

#### **PRATICHE EDILIZIE REPERITE PRESSO IL PROFESSIONISTA INCARICATO:**

Sempre per tali incombenze, nell'attesa di cui sopra, l'esperto si è prodigato doverosamente all'individuazione delle pratiche edilizie esistenti, relazionandosi, nel caso specifico, con il Professionista incaricato dell'epoca, su richiesta dell'esperto, al fine di individuare le pratiche catastali e Comunali redatte dallo stesso, per quanto possibile, ricevendo collaborazione fattiva e riscontro a mezzo mail, allegando la documentazione in proprio possesso; conseguentemente, dalla mail pervenuta ed ivi allegati dal Professionista incaricato, si descrive di seguito la documentazione edilizia e catastale rinvenuta:

**- Pratica EDI/2012/00263/DIA – 03/10/2012 – prot. gen. n. 10850 - Richiedente: Amministratore Unico dell'attuale Proprietà, per: intervento di manutenzione straordinaria per opere interne e modifiche di facciata, cambio di destinazione d'uso da negozio ad appartamento (destinazione originaria), a completamento della pratica DIA n. 016701 del 29/12/2005, e frazionamento in n. 02 unità immobiliari;**

opere da eseguire: lievi modifiche divisori interni, pavimentazioni, completamento impianti, installazione porte, imbiancature, completamento area di proprietà esterna.

La documentazione pervenuta è comprensiva delle integrazioni presentate alla suddetta DIA n. 263/2012, specie su richiesta degli Uffici Comunali, nonché di svariata documentazione, quale, dichiarazione di inizio lavori, comunicazione Impresa assuntrice lavori, variazione catastale, tuttavia, si precisa che Non risulta presentata la dichiarazione di fine lavori.

Conseguentemente, dalla successiva analisi di tale documentazione acquisita, preso atto che la stessa risulta completa, l'esperto può comunque esprimersi in merito alla conformità, come di seguito esposto:

#### **8.2. Conformità edilizia e catastale**

Di tutto quanto sopra esposto, in merito alla regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, **in assenza delle planimetrie Comunali (in attesa di acquisizione e dell'integrazione), l'esperto può solo esprimersi in merito alla conformità catastale, mediante la comparazione delle planimetrie catastali acquisite con lo stato di fatto rilevato, ovvero, può solo pronunciarsi in ordine alla conformità Catastale dei LOTTI assegnati:**

#### **LOTTO 1 – A/3 – ABITAZIONE - SUB. 701 – PIANO T/S1**

In merito al suddetto LOTTO 1, dal sopralluogo effettuato, preso atto della ristrutturazione Non ultimata allo stato di fatto, l'esperto **attesta che vi sono difformità/discrepanze catastali**, precisando che le stesse non riguardano le destinazioni d'uso dei locali e la consistenza.

#### **LOTTO 2 – A/3 – ABITAZIONE - SUB. 702 – PIANO T/S1**

In merito al suddetto LOTTO 2, dal sopralluogo effettuato, preso atto della ristrutturazione Non ultimata allo stato di fatto e comunque in una fase avanzata, l'esperto **attesta che vi sono**

**diffidenze/discrepanze catastali**, precisando che le stesse non riguardano le destinazioni d'uso dei locali e la consistenza.

#### **REGOLARIZZAZIONI E COSTI - DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI - LOTTI 1 e 2:**

Per emendare le diffidenze riscontrate, a prescindere della documentazione relativa alle pratiche edilizie che verranno acquisite, l'esperto ritiene comunque necessario e doverosamente indicare i costi per le eventuali/ulteriori sanatorie edilizie e/o per le relative pratiche edilizie richieste dalle Autorità competenti del predetto Comune, da predisporre per lo stato di fatto e in ordine alle normative edilizie vigenti e per il contestuale aggiornamento delle visure e rettifiche delle planimetrie catastali.

I **costi medi professionali** per la redazione della/e pratica/che edilizia/e che coinvolgono le unità immobiliari **di cui ai LOTTI 1 e 2** possono essere preventivabili indicativamente in € 500,00/Lotto, e per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, risulta consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00/Lotto, nonché, per le rettifiche della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00/Lotto, **per un totale in € 2.000,00 per ciascun LOTTO**, (infra al Capitolo "Adeguamenti e correzioni di stima").

### **9. CONSISTENZA**

#### **9.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie linda commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra le planimetrie catastali e il rilievo effettuato in data sopralluogo, 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. Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritte:

#### **LOTTO 1 – A/3 – ABITAZIONE - SUB. 701 – PIANO T/S1**

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Superficie linda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Abitazione	mq.	42,50	100%	42,50
Deposito	mq.	19,20	50%	9,60
Annesso Cortile	mq.	19,00	10%	1,90
<b>Totali</b>	mq.	<b>80,70</b>		<b>54,00</b>

#### **LOTTO 2 – A/3 – ABITAZIONE - SUB. 702 – PIANO T/S1**

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Superficie linda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Abitazione	mq.	42,00	100%	42,00
Deposito	mq.	20,00	50%	10,00
Annesso Cortile	mq.	20,00	10%	2,00
<b>Totali</b>	mq.	<b>82,00</b>		<b>54,00</b>

### **10. STIMA**

#### **10.1. Considerazioni e Criteri di stima**

## CONSIDERAZIONI:

L'esperto descrive che gli immobili sono ubicati in una zona periferica e residenziale di Gorgonzola (MI), ma nelle immediate vicinanze del centro cittadino, e pertanto, godono di condizioni di buona appetibilità, principalmente, per la vicinanza ai servizi pubblici in generale e di trasporto in superficie, oltre alla vicina metropolitana milanese.

Per quanto concerne il fabbricato, la manutenzione e tutti gli aspetti correlati alle infrastrutture, facciate ed impiantistica generale al suo esterno, l'esperto conferma che le condizioni generali sono da ritenersi discrete, privo di danni e/o manutenzioni straordinarie emergenti in data sopralluogo.

In merito allo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di stima di cui ai LOTTI 1 e 2, si riporta e si conferma quanto precedentemente descritto.

## CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **“Metodo di Stima sintetico Comparativo”** e riferito **al “Valore di Mercato”**; certamente, la base del procedimento utilizzato di **“comparazione”**, la quale consente di giungere al **“valore base”**, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, **il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.**

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti "correttivi di valutazione", **i quali saranno definiti in sintesi e in ordine alla descrizione seguente:** **ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili, altezza di piano (terra/dislivello/seminterrato), presenza di deposito, area esterna, caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari e materiali impiegati, esposizione dei locali, nel caso in questione, presenza/assenza di impiantistica generale di qualsiasi natura (considerati al rustico e privi di impiantistica generale, apparecchi sanitari, caldaia, etc., “tracce già eseguite e predisposizione alla fase successiva”), saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione**, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Gorgonzola (MI) – Via Giuseppe Verdi e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno **la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti a corpo e non a misura.**

## 10.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

### FONTI DI INFORMAZIONE:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Edilizia Privata – Comune di Gorgonzola (MI)
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

### PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2024

### 10.3. Valutazione dei beni immobili – piena proprietà

Dalle considerazioni e dai criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate), indipendentemente dalla regolarità edilizia e catastale, nello stato di fatto in cui si trovano, tenuto conto altresì, della loro condizione attuale, considerati (in sintesi) "al rustico", privi di impianti, di finiture e delle relative certificazioni, ovvero, l'esperto applicherà una ulteriore decurtazione pari al 20%/30% dal valore attuale, in ordine alle precedenti considerazioni/criteri di stima e in riferimento ai parametri estimativi sopra esposti, precisando nuovamente che saranno valutati a corpo e non a misura, valore che viene definito dall'esperto come da calcolo analitico nelle tabelle di seguito esposte per ogni singolo LOTTO.

#### LOTTO 1 – A/3 – ABITAZIONE - SUB. 701 – PIANO T/S1

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Abitazione	piano T	42,50	€ 1.950,00	€ 82.875,00
Deposito	piano S1	9,60	€ 1.950,00	€ 18.720,00
Annesso Cortile	piano T	1,90	€ 1.950,00	€ 3.705,00
<b>Totale</b>		<b>54,00</b>		<b>€ 105.300,00</b>
<b>Totale arrotondato</b>				<b>€ 105.000,00</b>

#### LOTTO 2 – A/3 – ABITAZIONE - SUB. 702 – PIANO T/S1

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Abitazione	piano T	42,00	€ 1.950,00	€ 81.900,00
Deposito	piano S1	10,00	€ 1.950,00	€ 19.500,00
Annesso Cortile	piano T	2,00	€ 1.950,00	€ 3.900,00
<b>Totale</b>		<b>54,00</b>		<b>€ 105.300,00</b>
<b>Totale arrotondato</b>				<b>€ 105.000,00</b>

### 11. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

#### 11.1. Adeguamenti e correzioni della stima

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, il valore di mercato decurtato del 5%, nonché, per il rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria, per la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari ai LOTTI 1 e 2, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; altresì, nel caso di specie, l'esperto si riporta supra al Paragrafo 10.3. in merito alla ulteriore decurtazione pari al 20%/30% dal valore attuale, avendo così, come di seguito, il calcolo analitico dei seguenti LOTTI:

## LOTTO 1 – A/3 – ABITAZIONE - SUB. 701 – PIANO T/S1

<b>Valore dei beni immobili - piena proprietà</b>	<b>€ 105.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 5.250,00
Riduzione ulteriore del 30% (stato di fatto)	-€ 31.500,00
Debiti condominiali (biennio approx) (pro quota)	-€ 2.500,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 63.750,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 64.000,00</b>

**Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 1**

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 64.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 54.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI -  
PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 1

**€ 64.000,00**

## LOTTO 2 – A/3 – ABITAZIONE - SUB. 702 – PIANO T/S1

<b>Valore dei beni immobili - piena proprietà</b>	<b>€ 105.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 5.250,00
Riduzione ulteriore del 20% (stato di fatto)	-€ 21.000,00
Debiti condominiali (biennio approx) (pro quota)	-€ 2.500,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 74.250,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 74.000,00</b>

**Valore dei beni immobili considerati occupati – LOTTO 2**

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 74.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 63.000,00 (arrotondato)

VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI -  
PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO 2

**€ 74.000,00**

\*\*\*\*\*

## VALORI COMPLESSIVI DEI LOTTI - PREZZO BASE D'ASTA

<b>LOTTO 1 - SUB. 701 - A/3 - ABITAZIONE - PIANO T/S1</b>	<b>€ 64.000,00</b>
<b>LOTTO 2 - SUB. 702 - A/3 - ABITAZIONE - PIANO T/S1</b>	<b>€ 74.000,00</b>
<b>TOTALE VALORE - LOTTI: 1 + 2</b>	<b>€ 138.000,00</b>

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**

## 12. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi nel caso specifico di immobili Non locati.

## 13. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Come già esposto al Capitolo specifico "Divisione dei beni immobili", in merito alla ipotetica ed ulteriore divisione delle unità immobiliari di cui ai LOTTI assegnati e già distinte catastalmente, l'esperto conferma che le stesse Non hanno le caratteristiche organiche, tipologiche ed impiantistiche **per ulteriori divisioni interne, ovvero, in altri Lotti.**

## 14. CRITICITA' DA SEGNALARE

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

\*\*\*\*\*

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 17 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf, dichiarando di provvedere ad inviarne copia ai Creditori Procedente e Intervenuto, nonché alla Società debitrice.

\*\*\*\*\*

Basiglio (MI), lì 11 Ottobre 2025

Il Perito Estimatore  
Arch. Franco Angelico



### ALLEGATI:

- 1) N. 2 visure storiche catastali
- 2) N. 2 planimetrie catastali
- 3) estratto di mappa
- 4) ispezione ipotecaria per immobile
- 5) copia atto provenienza
- 6) copia istanza accesso atti presso Comune Gorgonzola (MI)
- 7) copia doc. Comunale acquisita da Professionista incaricato
- 8) mail PEC richiesta e riscontro presso Agenzia delle Entrate di Milano
- 9) mail oneri condominiali
- 10) documentazione fotografica
- 11) visura APE – scadenza: 04/09/2025
- 12) copia privacy elaborato di stima