

Tribunale di MILANO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1002/2025 riunita alla R.G. 541/2025

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

Unità immobiliari in Comune di **GORGONZOLA**

VIA DELLO SPORT n.33

**Immobile residenziale costituito da più subalterni
oltre a quattro autorimesse di cui una doppia**



Esperto estimatore: arch. Paolo Delfino
Corso Sempione 51 – Milano

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Comune di **GORGONZOLA - VIA DELLO SPORT n. 33**

LOTTO 1

CORPO 1 - Abitazione su più piani

Categoria: **A3 [abitazioni di tipo ECONOMICO]**

Dati Catastali: **Foglio 13 - Particella 166 - Subalterno 701 graffato alla Particella 12 - Subalterno 701**

CORPO 2 - Locale soggiorno al piano terra annesso ai sub 701 e 703 (CORPO 1 e CORPO 3)

Si segnala che l'accesso ai piani superiori dell'unità al sub. 703 (stessa proprietà ma oggetto della procedura esecutiva R.G. 541/2025) avviene da scala posta all'interno del sub. 702.

Categoria: **A3 [abitazioni di tipo ECONOMICO]**

Dati Catastali: **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 702**

CORPO 3 - Appartamento su più livelli

Categoria: **A3 [abitazioni di tipo ECONOMICO]**

Dati Catastali: **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 703**

CORPO 4 - Autorimessa doppia

Categoria: **C6 [AUTORIMESSA]**

Dati Catastali: **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 16**

LOTTO 2

Autorimessa singola

Categoria: **C6 [AUTORIMESSA]**

Dati Catastali: **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 8**

Autorimessa singola

Categoria: **C6 [AUTORIMESSA]**

Dati Catastali: **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 9**

LOTTO 3

Autorimessa singola

Categoria: **C6 [AUTORIMESSA]**

Dati Catastali: **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 12**

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento con l'ausilio dell'avv. Mario Santopietro (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che gli immobili sono occupati dalla debitrice con la propria famiglia.

Contratti di locazione in essere

Con comunicazione del 26/02/2026, pervenuta dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 4, in riferimento alla richiesta di verifica della presenza di contratti di locazione in essere gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento, si comunica che il soggetto sopra indicato risulta quale dante causa nei contratti di locazione (*dati catastali nd; °da richiedere a):

- *2525/3/2002 °GORGONZOLA (R1L);
- *2398/3/2006 °GORGONZOLA (R1L).

L'ufficio scrivente comunicava che i dati catastali non sono visibili da portale e che è necessario richiedere copia del contratto presso l'ufficio di Gorgonzola.

Lo scrivente ha inviato richiesta di copia atti di locazione in data 26/02/2026. Con comunicazione del 16/03/2026, la Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Gorgonzola, comunicava che in riferimento alla richiesta del 26/02/2026 prot. n. 73996 di richiesta copia dei contratti di locazione registrati presso questo Ufficio ai numeri 2525 serie anno 2002 e n. 2398 serie 3 anno 2006, gli immobili corrispondenti **non coincidono** con quelli oggetto della procedura esecutiva RGE 1002/2025 ubicati a Gorgonzola (MI) in via dello Sport n. 33.

In modo analogo, in riferimento agli immobili facente parte della procedura esecutiva RGE n. 541/2026, l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Milan, Ufficio Territoriale di Milano 1 comunicava in data 11/12/2025 che dal dal 2000 ad oggi, **non risultano**, in qualità di locatori e con i dati catastali indicati, contratti di locazione stipulati, registrati ed a tutt'oggi in vigore.

Intestatari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Valori al netto delle decurtazioni

	Prezzo a base asta liberi per la procedura
<u>LOTTO 1</u> : Abitazione (sub. 701 - A/3) con annessa stanza (sub. 702 - A/3) e abitazione (sub. 703 - A/3) + box doppio (sub. 16)	€ 762.000,00
<u>LOTTO 2</u> : n. 2 box singoli uniti tra loro (sub. 8 e sub. 9)	€ 16.200,00
<u>LOTTO 3</u> : box singolo (sub. 12)	€ 8.400,00

unità immobiliari in Comune di **GORGONZOLA**
VIA DELLO SPORT n.33

Immobile residenziale costituito da più subalterni
oltre quattro autorimesse di cui una doppia

LOTTO 1: Abitazione (sub. 701 - A/3) con annessa stanza (sub. 702 - A/3) e abitazione (sub. 703 - A/3) + box doppio (sub. 16)

LOTTO 2: n. 2 box singoli uniti fra loro (sub. 8 - sub. 9)

LOTTO 3: box singolo (sub. 12)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO 1

CORPO 1

Abitazione su più piani (sub. 701 - A/3)

1.1. Descrizione del bene

Porzione di fabbricato con aree annesse, sito nel Comune di Gorgonzola in Via dello Sport n.33 ed accesso pedonale secondario da Via privata Quattro Venti così composto:

Unità abitativa da cielo a terra, costituita da piano cantinato, piano terra destinato a zona giorno, piano primo destinato a zona notte e piano secondo (sottotetto) non abitabile, con annesso giardino di proprietà esclusiva al mappale 166 che circonda l'unità abitativa.

Compete all'unità cantina al piano interrato con accesso da vano scala comune.

All'unità abitativa compete la inerente caratura condominiale sulle parti comuni indicate nell'articolo 1117 del codice civile e da regolamento di condominio.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** dell'immobile **Foglio 13 - Particella 166 - Subalterno 701 graffato alla Particella 12 - Subalterno 701** di proprietà:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di GORGONZOLA come segue: (all. 1)

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dati identificativi: **Foglio 13 - Particella 166 - Subalterno 701 graffato alla Particella 12 - Subalterno 701**

Dati classamento: Zona censuaria - Categoria **A/3**, Classe 4, Consistenza 9 vani

Rendita: Euro 836,66

Indirizzo: VIA DELLO SPORT n. 33 - Piano T-1°-2°-S1

Dati di superficie:

Totale: 236 m2

Totale escluse aree scoperte: 228 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di GORGONZOLA - Foglio 13 - Particella 12

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione nel classamento (n. 70638.1/2014) del 01/07/2014 Pratica n. MI0323158 in atti dal 01/07/2014; frazionamento per trasferimento di diritti (n. 58513.1/2013) del 01/07/2013 Pratica n. MI0344072 in atti dal 01/07/2013; variazione classamento (n. 327591.1/1999) del 11/11/1999 in atti dal 11/11/1999; impianto meccanografico del 30/06/1987.

Si precisa che le particelle 166 sub. 701 e 12 sub. 701 graffate e la particella 12 sub. 702 derivano per frazionamento del 01/07/2013 pratica n. MI0344072 dalle particelle 12 sub. 1 e 166 graffate.

Coerenze

Confini da nord ed in senso orario:

- Del piano cantinato: giardino al mappale 166 su tre lati; altra unità
- Del piano terra compreso giardino: cortile condominiale al mappale 367; strada privata "Quattro Venti" al mappale 170; altra proprietà al mappale 167; altra unità sub. 702; enti comuni
- Del piano primo: affaccio su giardino di proprietà esclusiva; altra unità; enti comuni
- Del piano secondo (sottotetto): affaccio su giardino di proprietà esclusiva; altra unità

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Per una migliore identificazione di quanto in oggetto si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente relazione.

Nota importante: Si segnala che attualmente il sub. 702 (CORPO 2) è stato, di fatto, fuso con il sub. 701 tramite abbattimento della parete di separazione tra i 2 ambienti.

Si precisa altresì che il sub. 16 (CORPO 4) ha collegamento diretto con il piano interrato del sub. 701

.....

CORPO 2

Locale soggiorno al piano terra annesso alle unità CORPO 1 e 3 (sub. 701 – A/3 e sub. 703 – A/3). Si segnala che l'accesso ai piani superiori dell'unità al sub. 703 (stessa proprietà) avviene da scala posta all'interno dell'unità in oggetto

1.4. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita nel comune di Gorgonzola in Via dello Sport n.33 ed accesso secondario da Via privata Quattro Venti. Più precisamente locale al piano terra attualmente annesso al sub. 701 (CORPO 1) e sub. 703 (CORPO 3) con presenza di scala di collegamento al piano primo del sub. 703 (oggetto di pignoramento RGE 541/2025).

All'unità abitativa compete la inerente caratura condominiale sulle parti comuni indicate nell'articolo 1117 del codice civile e da regolamento di condominio.

1.5. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** dell'immobile **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 702** di proprietà:

➤ **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

1.6. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di GORGONZOLA come segue: (all. 1)

Intestazione:

➤ **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Dati identificativi: **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 702**

Dati classamento: Zona censuaria -, Categoria **A/3**, Classe 4, Consistenza 2 vani

Rendita: Euro 185,92

Indirizzo: VIA DELLO SPORT n. 33 - Piano T

Dati di superficie:

Totale: 20 m2

Totale escluse aree scoperte: 20 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di GORGONZOLA - Foglio 13 - Particella 12

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione nel classamento (n. 192419.1/2014) del 27/11/2014 Pratica n. MI0626429 in atti dal 27/11/2014; variazione per inserimento annotazione (n. 144890.1/2013) del 28/11/2013 Pratica n. MI0628489 in atti dal 28/11/2013; variazione per dichiarazione porzione di U.I.U. (n. 143910.1/2013) del 27/11/2013 Pratica n. MI0624267 in atti dal 27/11/2013; razioneamento per trasferimento di diritti (n. 58513.1/2013) del 01/07/2013 Pratica n. MI0344072 in atti dal 01/07/2013; variazione classamento (n. 327591.1/1999) del 11/11/1999 in atti dal 11/11/1999; impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze

Confini da nord ed in senso orario: enti comuni; altra proprietà al sub. 701 (collegata all'unità), giardino al mappale 166; altra unità sub. 703 (collegata all'unità).

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Per una migliore identificazione di quanto in oggetto si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente.

Nota importante: Si segnala che attualmente il sub. 702 è stato, di fatto, fuso con il sub. 701 tramite abbattimento della parete di separazione tra i 2 ambienti e al sub. 703.

Il sub. 702 è già, di fatto, collegato con il sub. 703 (oggetto di pignoramento RGE 541/2025). L'annessione della stanza al sub. 702 all'unità sub. 701 comporta l'impedimento di accesso al piano primo e sottotetto del sub. 703 in quanto la scala di collegamento è stata realizzata all'interno del sub. 702 oggetto di stima.

Si precisa inoltre che:

- Da scheda catastale l'accesso al sub. 702 avviene attraverso il sub. 703 (esecuzione immobiliare R.G. 541/2025)
- Da scheda catastale l'accesso al piano primo del sub. 703 (esecuzione immobiliare R.G. 541/2025) avviene esclusivamente dal sub. 702

- Di fatto il sub. 702 è stato unito al sub. 701 (CORPO 1) trami abbattimento della parete di separazione

CORPO 3

Abitazione su più piani (sub. 703 – A/3)

Esecuzione immobiliare RG 540/2025

1.7. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita nel comune di Gorgonzola in Via dello Sport n.33. Più precisamente appartamento posto al piano terra, primo e sottotetto non abitabile. Completano la proprietà due cantine al piano interrato con accesso da vano scala comune.

All'unità abitativa compete la inerente caratura condominiale sulle parti comuni indicate nell'articolo 1117 del codice civile e da regolamento di condominio.

1.8. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** dell'immobile **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 703** di proprietà:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

1.9. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di GORGONZOLA come segue: (all. 1)

Intestazione:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Dati identificativi: **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 703**

Dati classamento: Zona censuaria -, Categoria **A/3**, Classe 4, Consistenza 8 vani

Rendita: Euro 743,70

Indirizzo: VIA DELLO SPORT n. 33 - Piano T-1-2-S1

Dati di superficie:

Totale: 149 m2

Totale escluse aree scoperte: 147 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di GORGONZOLA - Foglio 13 - Particella 12

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione nel classamento (n. 192419.1/2014) del 27/11/2014 Pratica n.MI0626429 in atti dal 27/11/2014; variazione inserimento annotazione (n.144886.1/2013) del 28/11/2013 Pratica n. MI0628484 in atti dal 28/11/2013; variazione per dichiarazione porzione di U.I.U. (n.143907.1/2013) del 27/11/2013 Pratica n. MI0624241 in atti dal 27/11/2013; variazione fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 143902.1/2013) del 27/11/2013 Pratica n. MI0624226 in atti dal 27/11/2013 (immobili soppressi, originari del precedente Foglio 13 Particella 12 Subalterno 2; Foglio 13 Particella 12 Subalterno 5)

Coerenze

Confini da nord ed in senso orario:

- Del piano cantinato (n.2 cantine attigue): di terzi, corridoio comune, vano scala, proprietà di terzi;

- Del piano terra: parti comini (vano scala); sub. 702; giardino al mappale 166 per due lati; altra unità;
- Del piano primo: parti comuni (vano scala) altra proprietà sub.701; affaccio su giardino per due lati; altra unità
- Del piano secondo (sottotetto): altra unità; altra unità sub. 701; affaccio su giardino

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Per una migliore identificazione di quanto in oggetto si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente.

Nota importante: Si segnala che attualmente il sub. 701-702-703 sono tra loro fusi. L'accesso al piano primo dell'immobile avviene da scala posta all'interno del sub. 702.

CORPO 4

Autorimessa doppia (sub. 16)

1.10. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita nel comune di Gorgonzola in Via dello Sport n.33. Più precisamente box doppio con accesso da corsello di manovra. Dal box in oggetto è possibile accedere al piano seminterrato dell'immobile al sub. 701 (CORPO 1)

All'unità compete la inerente caratura condominiale sulle parti comuni indicate nell'articolo 1117 del codice civile e da regolamento di condominio.

1.11. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** dell'immobile **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 16** di proprietà:

➤ **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

1.12. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di GORGONZOLA come segue: (all. 1)

Intestazione:

➤ **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Dati identificativi: **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 16**

Dati classamento: Zona censuaria -, Categoria **C/6**, Classe 5, Consistenza 32 m2

Rendita: Euro 128,91

Indirizzo: VIA DELLO SPORT n. 33 - Piano S1

Dati di superficie:

Totale: 32 m2

Totale escluse aree scoperte: 32 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di GORGONZOLA - Foglio 13 - Particella 12

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione toponomastica (n. 327594.1/1999) del 11/11/1999 in atti dal 11/11/1999; varia-

zione del quadro tariffario del 01/01/1992; variazione del classamento (n. C00576/1990) del 23/04/1991 in atti dal 23/07/1991; impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze

Confini da nord ed in senso orario: altra unità; sub. 701; terrapieno; corsia di servizio; altro box. Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Per una migliore identificazione di quanto in oggetto si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente.

1.13. Note:

Il lotto così creato deriva da fatto che le unità in oggetto sono tra di loro unite di fatto.

Si segnala che l'attualmente il sub. 702 (catastalmente costituito da unico locale, è stato, di fatto, fuso sia con il sub. 701, tramite abbattimento della parete di separazione degli ambienti, che con il sub. 703, tramite porta di collegamento. È altresì collegata all'unità il box al sub. 16 tramite porta di collegamento diretto al piano interrato.

La scala di risalita posta all'interno del sub. 702 costituisce l'unico accesso al piano primo del sub. 703.

Ulteriore fusione deriva dalla presenza di una porta di collegamento tra il sub. 701 e il sub. 703 posta nel locale sottotetto.

Si precisa anche che il giardino che circonda l'immobile è, per acquisto dall'impresa costruttrice, di pertinenza del sub. 701 ma di fatto circonda l'unità per la sua interezza.

LOTTO 2

CORPO 1 - Autorimessa singola (sub. 8) + CORPO 2 - Autorimessa singola (sub. 9)

CORPO 1

Autorimessa singola (sub. 8)

1.14. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita nel Comune di Gorgonzola con accesso da Via dello Sport n.33.

Più precisamente box singolo, collegato al sub.9 (è stata abbattuta la parete di separazione), con accesso da corsello di manovra posto al piano interrato.

All'unità compete la inerente caratura condominiale sulle parti comuni indicate nell'articolo 1117 del codice civile e da regolamento di condominio.

1.15. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** dell'immobile **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 8** di proprietà:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1.16. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di GORGONZOLA come segue: (all. 1)

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dati identificativi: **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 8**

Dati classamento: Zona censuaria -, Categoria **C/6**, Classe 5, Consistenza 12 m2

Rendita: Euro 48,34

Indirizzo: VIA DELLO SPORT n. 33 - Piano S1

Dati di superficie:

Totale: 20 m2

Totale escluse aree scoperte: 20 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di GORGONZOLA - Foglio 13 - Particella 12

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione toponomastica (n. 327590.1/1999) del 11/11/1999 in atti dal 11/11/1999; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; variazione del classamento (n. C00568/1990) del 23/04/1991 in atti dal 23/07/1991; impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze

Confini da nord ed in senso orario: altra unità; altro box; corsia di servizio; rampa boxes.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Per una migliore identificazione di quanto in oggetto si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente.

CORPO 2

Autorimessa singola (sub. 9)

1.17. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita nel Comune di Gorgonzola con accesso da Via dello Sport n.33.

Più precisamente box singolo con accesso da corsello di manovra posto al piano interrato. L'unità è collegata al sub. 8 (corpo 1)

All'unità compete la inerente caratura condominiale sulle parti comuni indicate nell'articolo 1117 del codice civile e da regolamento di condominio.

1.18. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** dell'immobile **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 9** di proprietà:

➤ **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

1.19. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di GORGONZOLA come segue: (all. 1)

Intestazione:

➤ **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Dati identificativi: **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 9**

Dati classamento: Zona censuaria -, Categoria **C/6**, Classe 5, Consistenza 12 m2

Rendita: Euro 48,34

Indirizzo: VIA DELLO SPORT n. 33 - Piano S1

Dati di superficie:

Totale: 12 m2

Totale escluse aree scoperte: 12 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di GORGONZOLA - Foglio 13 - Particella 12

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; variazione del classamento (n. C00569/1990) del 23/04/1991 in atti dal 23/07/1991; impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze

Confini da nord ed in senso orario: proprietà di terzi a tre lati, corsello comune.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Per una migliore identificazione di quanto in oggetto si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente.

LOTTO 3

Autorimessa singola (sub. 12)

1.20. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita nel comune di Gorgonzola con accesso da Via dello Sport n.33.

Più precisamente box singolo con accesso da corsello di manovra posto al piano interrato.

All'unità compete la inerente caratura condominiale sulle parti comuni indicate nell'articolo 1117 del codice civile e da regolamento di condominio.

1.21. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** dell'immobile **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 12** di proprietà:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1.22. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di GORGONZOLA come segue: (all. 1)

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dati identificativi: **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 12**

Dati classamento: Zona censuaria -, Categoria **C/6**, Classe 5, Consistenza 14 m2

Rendita: Euro 56,40

Indirizzo: VIA DELLO SPORT n. 33 - Piano S1

Dati di superficie:

Totale: 14 m2

Totale escluse aree scoperte: 14 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di GORGONZOLA - Foglio 13 - Particella 12

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; variazione del classamento (n. C00572/1990) del 23/04/1991 in atti dal 23/07/1991; impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze

Confini da nord ed in senso orario: proprietà di terzi a tre lati, corsello comune.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Per una migliore identificazione di quanto in oggetto si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente.

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

Gli immobili individuati nella presente relazione di stima derivano da due procedure distinte di pignoramento.

Nello specifico:

- RGE n. 541/2025 con oggetto di pignoramento i sub. 703 (appartamento), sub. 9 (autorimessa) e sub. 12 (autorimessa)
- RGE n. 1002/2025 con oggetto di pignoramento i sub. 701 (appartamento), sub. 702 (appartamento, di fatto unico locale), sub. 8 (autorimessa) e sub. 16 (autorimessa)

In considerazione della fusione degli immobili al sub. 701/702/703/16 e dell'invendibilità dei singoli subalterni, si è proceduto all'accorpamento delle procedure e alla valutazione del bene nella sua interezza.

Relativamente ai boxes ai sub. 8/9, attigui tra loro e tra loro collegati, si è proceduto alla creazione di unico lotto.

Relativamente al box sub.12 è stato creato un lotto distinto per la vendita anche autonoma del bene.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Gli immobili nel Comune di GORGONZOLA, situato a occidente del bacino della Val Padana, nel territorio della Martesana, a nord-est di Milano; il territorio, completamente pianeggiante, è attraversato dalle vie d'acqua Naviglio della Martesana e Molgora.

Il comune fa parte della città metropolitana di Milano in Lombardia.

Gli immobili sono situati in zona residenziale, in posizione strategica trovandosi a poche centinaia di metri dal centro paese, dalle scuole e dalla fermata del bus. Nelle vicinanze, e facilmente raggiungibile, si trova la stazione della metropolitana a l'accesso alle autostrade MI-VE e TEEM.

L'accesso avviene da Via Dello Sport n.33 e pedonale da Via privata Quattro Venti. Gli im-

mobili sono inseriti in contesto condominiale.

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

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferiore, centro sportivo

Principali collegamenti pubblici: linea su gomme fermata linea n. Z411-Z419- a circa 0,6 km; fermata metropolitana MM2 Gorgonzola a circa 1,5 km

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.2)

Il fabbricato condominiale, che ospita gli immobili, è elevato a 2 piani fuori terra oltre ad un piano cantinato (interrato) e ad un piano sottotetto senza permanenza di persone. L'accesso avviene da Via Dello Sport n.33 e pedonale da Via privata Quattro Venti.

Caratteristiche costruttive:

- Fabbricato a 2 piani fuori terra oltre ad interrato e sottotetto
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco con pitture;
- copertura: a falda con tegole
- accesso: da portoncino su giardino condominiale;
- scala: in marmo tipo trani
- condizioni generali dello stabile: discreto

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

LOTTO 1: Abitazione (sub. 701 - A/3) con annessa stanza (sub. 702 - A/3) e abitazione (sub. 703 - A/3) + box doppio (sub. 16)

CORPI 1/2/3:

Trattandosi di fatto di unica unità abitativa nata dalla fusione dei sub. 701/702/703 si procede alla descrizione dell'intero compendio.

Come precedentemente indicato originariamente erano presenti due unità abitative distinte, acquistate una dal padre dell'esecutata e la seconda dall'esecutata.

L'immobile si sviluppa su tre piani: interrato destinato a cantine e ripostigli; piano terra dove sono presenti soggiorni, n.2 cucine e camere al piano oltre a due bagni; piano primo destinato alla zona notte con un totale di sei camere e tre bagni; sottotetto non abitabile sviluppato lungo tutta la proprietà.

L'accesso ai vari piani avviene da due scale distinte ove è presente, per una delle due, un servoscala.

L'intera proprietà dispone anche di n.3 cantine poste al piano interrato e di giardino perimetrale su tre lati.

- esposizione: tripla
- pareti: normalmente tinteggiate e per i bagni e le cucine rivestimento ceramico.

- pavimenti: pavimenti principalmente in legno. Per le zone di servizio sono presenti pavimenti ceramici.
- porte interne: in legno tamburato
- infissi esterni: in legno doppio vetro potetti da persiane.
- imp. elettrico: sotto traccia, non verificabile la messa a norma;
- imp. termico: impianto di tipo autonomo, non verificabile la messa a norma;
- imp. idrico: sottotraccia, non verificabile la messa a norma;
- servizi igienici: nei bagni presenti sono collocati tutti i dispositivi igienici richiesti per legge.
- condizioni generali dell'appartamento: buone

Cantine: Catastalmente, unite alle unità abitative sono presenti, oltre alla cantina collegata direttamente all'unità e facente parte del sub. 701 (precedentemente descritta) anche due cantine catastalmente di pertinenza del sub. 703.

Tali cantine sono continue tra di loro e sono poste al piano interrato con accesso dal vano scala comune e successivo corridoio comune.

- pareti: normalmente tinteggiate prive di intonaco
- Pavimenti: pavimento in lisciata di cemento
- Porta d'ingresso: porta con chiave
- imp. elettrico: a vista, non verificabile la messa a norma;
- condizioni generali: normali

CORPO 4: box doppio (sub. 16)

Autorimessa posta al piano interrato con accesso a rampa comune con cancello elettrificato da Via Dello Sport .32. È possibile parcheggiare due autovetture. Dall'immobile qui descritto è possibile accedere al piano interrato dell'unità identificata al sub. 701

- pareti: normalmente tinteggiate prive di intonaco
- Pavimenti: pavimento in lisciata di cemento
- Porta d'ingresso: di tipo basculante
- imp. elettrico: a vista, non verificabile la messa a norma;
- condizioni generali: normali

LOTTO 2

CORPO 1: box singolo (sub. 8)

Autorimessa posta al piano interrato con accesso da rampa comune con cancello elettrificato da Via Dello Sport n.32. È possibile parcheggiare una singola autovettura

- pareti: normalmente tinteggiate prive di intonaco
- Pavimenti: pavimento in lisciata di cemento
- Porta d'ingresso: di tipo basculante
- imp. elettrico: a vista, non verificabile la messa a norma;
- condizioni generali: normali

CORPO 2: box singolo (sub. 9)

Autorimessa posta al piano interrato con accesso a rampa comune con cancello elettrificato da Via Dello Sport n.32. È possibile parcheggiare una singola autovettura

- pareti: normalmente tinteggiate prive di intonaco
- Pavimenti: pavimento in lisciata di cemento
- Porta d'ingresso: di tipo basculante
- imp. elettrico: a vista, non verificabile la messa a norma;
- condizioni generali: normali

LOTTO 3: box singolo (sub. 12)

Autorimessa posta al piano interrato con accesso da rampa comune con cancello elettrificato da Via Dello Sport .32. È possibile parcheggiare una singola autovettura

- pareti: normalmente tinteggiate prive di intonaco
- Pavimenti: pavimento in lisciata di cemento
- Porta d'ingresso: di tipo basculante
- imp. elettrico: a vista, non verificabile la messa a norma;
- condizioni generali: normali

2.4. Certificazioni energetiche:

Da verifiche presso il portale CENED risulta APE (attestato di certificazione energetica) non risulta presentata attestato di prestazione energetica per nessun immobile oggetto della presente valutazione.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperita. Si precisa che non è stato possibile verificare la conformità degli impianti. Il futuro acquirente dovrà provvedere alla messa a norma.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Relazione di collaudo delle strutture a firma dell'ing. Giuseppe Casalis depositato all'Ufficio del Genio Civile in datat 19/01/1984 prot. 37373.

Copia della documentazione reperita è allegata nelle pratiche edilizie in calce alla presente.

3 STATO OCCUPATIVO (all.3)

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento con l'ausilio dell'avv. Mario Santopietro (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è occupato dalla debitrice con la propria famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della presenza di contratti di locazione in essere in data 29/12/2025.

gistrato presso l'Ufficio del Registro di Milano Il il 22/12/2021, numero 552971/88888/21 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 24/12/2021 ai numeri 185122/126273, in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e deceduta il 01/07/2021; secondo certificato di denunciata successione registrato presso l'Ufficio del Registro di Milano Il il 17/03/2023, numero 68288/88888/23 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 20/03/2023 ai numeri 36917/25370; accettazione tacita di eredità trascritta il 28/03/2022 ai numeri 41521/28002

4.2. Precedenti proprietari

➤ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietario per la quota di 1/1 dei mappali 12 sub. 701 e 166 sub. 701 graffati e 12 sub. 16 e 702 con atto di compravendita del 22/05/1984 autenticato dal Notaio Fulvio Zoppi, in Milano (MI), numero 57365/4511 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 12/06/1984 ai numeri 39344/31538, da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Copia dell'atto è allegato in calce alla presente.

CORPO 2 - Locale soggiorno al piano terra annesso all'unità 701 (CORPO 1)

Si segnala che l'accesso ai piani superiori dell'unità al sub. 703 (stessa proprietà ma non oggetto del presente pignoramento) avviene da scala posta all'interno dell'unità in oggetto.

Dati Catastali: **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 702**

4.3. Attuali proprietari

➤ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'intera proprietà è pervenuta in forza dei seguenti atti:

- per la quota di 1/2 (altro coerede per la quota di 1/2 la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) dei mappali 12 sub. 701 e 166 sub. 701 graffati e 12 sub. 16 e 702, in virtù di certificato di denunciata successione legittima registrato presso l'Ufficio del Registro di Gorgonzola il 07/12/2017, numero 30363/88888/17 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 12/12/2017 ai numeri 150203/96685, in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e deceduto il 08/07/2017; secondo certificato di denunciata successione registrato presso l'Ufficio del Registro di Gorgonzola il 03/02/2023, numero 8828/88888/23 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 06/02/2023 ai numeri 15374/10185; accettazione tacita di eredità trascritta il 31/07/2018 ai numeri 104648/68775
- per la quota di 1/2 in virtù di certificato di denunciata successione legittima registrato presso l'Ufficio del Registro di Milano Il il 22/12/2021, numero 552971/88888/21 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 24/12/2021 ai numeri 185122/126273, in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e deceduta il 01/07/2021; secondo certificato di denunciata successione registrato presso l'Ufficio del Registro di Milano Il il 17/03/2023, numero 68288/88888/23 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 20/03/2023 ai numeri 36917/25370; accettazione tacita di eredità trascritta il 28/03/2022 ai numeri 41521/28002

CORPO 2- Autorimessa singola

Dati Catastali: **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 9**

1.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in forza di atto di compravendita a firma notaio Laffranchi Gianluigi rep. 50170 del 17/11/2006, trascritta a Milano 2 in data 11/12/2006 nn 190091/98694

1.2. Precedenti proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

atto di compravendita notaio Antonio Reschigna in Milano in data 21 novembre 1988 n. 1534 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 12 dicembre 1988 ai nn. 66423 r.p.

LOTTO 3 - Autorimessa singola

Dati Catastali: **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 12**

1.2. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in forza di atto di compravendita a firma notaio Laffranchi Gianluigi rep. 50170 del 17/11/2006, trascritta a Milano 2 in data 11/12/2006 nn 190091/98694

1.3. Precedenti proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

atto di compravendita notaio Fulvio Zoppi in Milano in data 22 maggio 1984 n. 57367/4513 di repertorio, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 20 giugno 1984 ai nn. 33347 r.p.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.5)

Dalla certificazione ipotecaria a firma del Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), datata 30/10/2025, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate MILANO 2 _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio **(all.5)** alla data del 29/12/2025, e riverificato alla data del deposito della presente relazione, si evince:

2.1. 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

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

nessuna

- **Pignoramenti**

➤ pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di MILANO 2, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 in data 16/10/2025 ai nn. 145527/99770, in dipendenza di provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello del Tribunale di Milano del 10/10/2025 n. 20900

a favore di:

➤ **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

e contro:

➤ **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Gravante sugli immobili oggetto di pignoramento identificato come segue:

LOTTO 1:

CORPO 1 - Abitazione su più piani identificato al **Foglio 13 - Particella 166 - Subalterno 701** **graffato alla Particella 12 - Subalterno 701.**

CORPO 2 - Locale soggiorno al piano terra annesso all'unità 701 (CORPO 1) identificato al **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 702.**

Si segnala che l'accesso ai piani superiori dell'unità al sub. 703 (pignorato nella procedura R.G. 541/2025) avviene da scala posta all'interno dell'unità in oggetto.

CORPO 4 - Autorimessa doppia identificata al **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 16**

LOTTO 2 - CORPO 1 - Autorimessa singola identificata al **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 8.**

Il pignoramento viene eseguito per la somma di euro 82.150,64 come da precetto oltre a spese ed accessorie.

➤ pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di MILANO 2, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 in data 30/05/2025 ai nn. 76057/52369, in dipendenza di provvedimento

dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello del Tribunale di Milano del 15/05/2025 n. 10787/2025

a favore di:

➤ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

e contro:

➤ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Gravante sugli immobili oggetto di pignoramento identificato come segue:

LOTTO 1:

CORPO 3 - Abitazione su più piani identificato al **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 703**

LOTTO 2

CORPO 2 - Autorimessa singola identificata al **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 9.**

LOTTO 3 - Autorimessa singola identificata al **Foglio 13 - Particella 12 - Subalterno 12.**

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

2.3. Eventuali note/osservazioni

L'immobile non ricade in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

6 CONDOMINIO

Il complesso condominiale, è amministrato dallo studio Bolis di Gorgonzola (Tel: 0295300708)

Per il complesso condominiale non esiste il Regolamento condominiale

3.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa 6.000,00/7.000,00 Euro/anno stimati

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: si allega alla presente copia del bilancio consuntivo in capo all'esecutata, divisi per immobili e relativo al riparto 2023, 2024 e 2025

Si allega alla presente copia del decreto ingiuntivo che il condominio ha presentato presso l'Ufficio Del Giudice Di Pace Di Milano 8^ Sezione (N.RG 53542 / 2024)

Millesimi di proprietà: da regolamento condominiale, allegato alla presente, relativamente alla palazzina A risulta in capo alla proprietà millesimi come sotto riportati

	Sub.	Proprietà	energia elettrica, acqua e manutenzione ordinaria
LOTTO1	sub. 701	327,40/1000	363,14/1000

	sub. 702	102,40/1000	113,58/1000
	sub. 703	55,88/1000	61,98/1000
	sub. 16	non pervenute	non pervenute
LOTTO2	sub. 8	7,73/1000	78,53/1000 (manutenzione rampa box)
	sub. 9	7,73/1000	78,53/1000 (manutenzione rampa box)
LOTTO3	sub. 12	non pervenute	non pervenute

Cause in corso: non segnalate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

3.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

LOTTO 1: Abitazione (sub. 701 - A/3) con annessa stanza (sub. 702 - A/3) e abitazione (sub. 703 - A/3) + box doppio (sub. 16)

CORPO 1/2/3:

Trattasi di immobile su più piani privo di ascensore condominiale di collegamento.

Per quanto concerne l'unità abitativa, la stessa, qualora necessario, dovrà essere oggetto di interventi edilizi, con particolare attenzione alla realizzazione di almeno un bagno, per adeguare gli spazi a persone con diversa abilità fisica.

CORPO 4:

Trattasi di autorimessa al piano interrato accessibile solo da rampa di accesso e da sub. 701 (CORPO 1) tramite passaggio al piano interrato.

LOTTO 2: box singolo (sub. 8) box singolo (sub. 9)

CORPO 1/2: box singolo (sub. 8)

Trattasi di autorimessa al piano interrato accessibile solo da rampa inclinata di accesso.

LOTTO 3: box singolo (sub. 12)

Trattasi di autorimessa al piano interrato accessibile solo da rampa inclinata di accesso.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all.7)

4.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di GORGONZOLA (all.7):

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere copia della documentazione edilizia presso il comune di GORGONZOLA in data 29/12/2025 ID n. 235.

In data 19/01/2026, tramite il portale microdisegno, il comune di GORGONZOLA ha messo a

disposizione la seguente documentazione:

➤ **PRAEDI-1982-00023-CED**

Concessione edilizia relativa alla costruzione di palazzina a due piani presentata in data 24/02/1982 dalla società xxxxxxx e a firma dell'ing. xxxxxxxxxxx quale progettista e rilasciata in data 01/12/1982 prot. n. 138722, pratica n.23/1982, a seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia espressa nella seduta del 16/03/1982 e 16/11/1982

➤ **PRAEDI-1984-00024-CED**

Variante edilizia alla P.E. 23/82 del 01/12/1982 (pratica n.24/84), presentata dalla soc. xxxxxxx in data 15/02/1984 e rilasciata in data 12/04/1984.

Agibilità richiesta in data 05/02/1987 prot. n. 2963 in riferimento alla P.E. n. 23/82 e sua variante P.E. n. 24/84.

In data 02/03/1987 viene redatto questionario dell'ufficio sanitario con parere contrario per:

- *Alcuni locali sottotetto presentano tracce di umidità;*
- *I sottotetti e alcune cantine sono stati adibiti a locali abitazione (allacciamento gas, elettricità, riscaldamento, telefono, camino). Si richiede che venga inoltrata domanda di cambio di destinazione d'uso dei locali*
- *I locali contenenti le caldaie sono essere perfettamente areati*

Si rimanda a comunicazione inviata all'impresa esecutrice (xxxxxxx srl) in data 09/03/1987 prot. n. 6012 e in pari data alla società xxxxxxx con prot. n. 6009. A tale comunicazione è pervenuta risposta da parte della xxxxxxx in data 22/09/1987 prot. n. 19985 indicando che i lavori realizzati ai piani cantinati sono stato eseguiti dalle singole proprietà successivamente al rogito e, pertanto, non ritenendosi responsabili.

Relazione di collaudo delle strutture a firma dell'ing. xxxxxx depositato all'Ufficio del Genio Civile in data 19/01/1984 prot. 37373.

Si segnala che nella documentazione inviata dal Comune di Gorgonzola non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

➤ **DIA n. 2012/189**

DIA n. 189/2012 del 17/07/2012 prot. n. 07892, richiesta per opere interne per frazionamento e fusione. I richiedenti erano xxxxxxxxxxxxxxxx coinvolgendo gli originari sub. 1/2/5.

Viene richiesta la demolizione di muro di separazione tra appartamenti, la costruzione di scala interna per fusione di due appartamenti.

Comunicazione di inizio lavori in data 22/11/2012 con comunicazione al responsabile del procedimento in data 22/11/2012 prot. 13009

➤ **CIL n. 301/2013 IN VARIANTE ALLA DIA n. 2012/189**

Variante alla DIA n. 2012/189 presentata il 30/09/2013 prot. n.14684, per modifiche interne

Viene richiesta per opere in variante alla DIA 189/2012, riguardanti modifica della rampa della scala interna (senso della salita); la camera 1 rimane come nello stato di fatto senza demolizione tavolato; costruzione di tavolato per chiusura camera 3 con creazione disimpegno.

Fine lavori avvenuta in data 29/01/2014 con comunicazione al responsabile del pro-

cedimento in data 29/01/2014 prot. 1690 e deposito, contestuale del Certificato di Collaudo. Pratiche di riferimento DIA n. 2012/189 e sua variante con DIA n. 301/2013

4.2. Conformità edilizia/catastale:

LOTTO 1:

Conformità edilizia

Si segnalano alcune discrepanze interne tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici a corredo dell'autorizzazione rilasciata in variante P.E. n. 24/84.

Si segnala altresì che le altezze interne dichiarate in pratica edilizia e riportate nelle schede catastali non coincidono inficiando sulla volumetria complessiva degli immobili. In particolare è dichiarato che il piano terra ha altezza interna di 280cm (DIA n. 2012/189 e sua variante), viceversa nella pratica autorizzativa (sezione A-A - Permesso di costruire n.1982-00023-CED) l'altezza del piano terra viene indicata di 270cm

Per quanto concerne la fusione delle tre unità abitative, con abbattimento del muro di separazione tra il sub. 701 e 702, non risulta presentata autorizzazione comunale in merito. Nelle pratiche DIA n. 2012/189 e sua variante viene indicata la realizzazione del tavolato, di fatto non realizzato.

Per quanto concerne l'autorimessa doppia, e in particolare nel corridoio che collega il seminterrato dal garage doppio dovrà essere installate porte a prova di fumo.

Sarà necessario procedere alla regolarizzazione presentando pratica edilizia in sanatoria che prevenda la fusione delle tre unità catastali in unica unità, come di fatto.

Si segnala altresì che l'immobile è privo di agibilità in quanto non reperita all'interno della documentazione comunale fornita dal Comune di Gorgonzola. A tale fine si rimanda alle comunicazioni intercorse in cui viene esplicitato che il rilascio non potrà avvenire in quanto, in particolare per i piani seminterrati e sottotetto, sono presenti finiture ed utilizzo a residenziale in contrasto con quanto autorizzato che prevedeva spazi senza permanenza di persone.

Il futuro acquirente dovrà procedere alla messa a norma di tali locali e richiedere certificato di Agibilità.

Il costo per tale attività comprensivo di rilievi, presentazione pratica edilizia a firma di tecnico incaricato e possibile sanzione amministrativa (non quantificata in questa fase), da verificare in contraddittoria con il comune di Gorgonzola, sia per quanto concerne la sanzione, sia per quanto riguarda le modalità, è stimato dallo scrivente in Euro 26.000,00.

Tali costi indicativi sono stati detratti dal valore di stima del bene.

Conformità catastale

Per quanto riguarda la regolarità catastale, sarà necessario procedere alla presentazione di nuove schede catastali aggiornate sia per le unità abitative che per l'autorimessa.

I costi, stimati dallo scrivente sono di euro 3.500,00

Tali costi indicativi sono stati detratti dal valore di stima del bene.

LOTTO 2:

Conformità edilizia

Gli immobili, al sub. 8 e 9, attigui tra loro, sono tra loro collegati.

L'immobile è privo di agibilità.

Sarà necessario procedere alla regolarizzazione dello stato di fatto e la richiesta di agibilità.

Il costo per la procedura di sanatoria, da verificare in contraddittoria con il comune di

Gorgonzola è stimato, ai fini della valutazione dell'immobile, in Euro 4.000,00.

Tali costi indicativi sono stati detratti dal valore di stima del bene.

Conformità catastale

Per quanto riguarda la regolarità catastale, sarà necessario procedere alla presentazione di nuova scheda catastale aggiornata.

I costi, stimati dallo scrivente sono di euro 1.000,00

Tali costi indicativi sono stati detratti dal valore di stima del bene.

LOTTO 3:

Conformità edilizia

L'immobile è privo di agibilità.

Sarà necessario procedere alla richiesta di rilascio di agibilità.

Il costo per la procedura, da verificare in contraddittoria con il comune di Gorgonzola è stimato, ai fini della valutazione dell'immobile, in Euro 3.000,00.

Tali costi indicativi sono stati detratti dal valore di stima del bene.

Conformità catastale

Per quanto riguarda la regolarità catastale, non si segnalano particolari incoerenze.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico di massima, effettuato sul posto dallo 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). La vendita avviene comunque a corpo.

LOTTO 1: Abitazione (sub. 701 - A/3) con annessa stanza (sub. 702 - A/3) e abitazione (sub. 703 - A/3) + box doppio (sub. 16)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Corpo 1				
Interrato	mq.	104,3	33%	34,4
Piano terra	mq.	80,5	100%	80,5
Piano primo	mq.	80,5	100%	80,5
Balconi	mq.	22,4	30%	6,7
Sottotetto s.p.p	mq.	51,0	30%	15,3
Cantina	mq.	5,2	30%	1,5
Corpo 2				
Piano terra	mq.	19,5	100%	19,5
Corpo 3				
Piano terra	mq.	48,7	100%	48,7
Piano primo	mq.	71,5	100%	71,5
Balcone	mq.	8,3	30%	2,5
Sottotetto s.p.p	mq.	64,9	30%	19,5
Cantina	mq.	10,1	30%	3,0
		566,8		383,6
		mq. lordi		mq. commerciali
Corpo 4				
Autorimessa	mq.	34,0	100%	34,0
		34,0		34,0
		mq. lordi		mq. commerciali

LOTTO 2: box singolo (sub. 8) + box singolo (sub. 9)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Autorimessa sub.8	mq.	14,0	100%	14,0
Autorimessa sub.9	mq.	13,8	100%	13,8
		27,8		27,8
		mq. lordi		mq. commerciali

LOTTO 3: box singolo (sub. 12)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Autorimessa	mq.	15,0	100%	15,0
		15,0		15,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, 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 dei beni come sopra definiti, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2025 – comune di **GORGONZOLA** – Codice zona D1 – Fascia **Periferica - Zona VILLA POMPEA, PADANA, CASCINA ANTONIETTA, TICINO**

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Abitazioni civili di tipo CIVILE in stato conservativo NORMALE

Valore mercato prezzo min. 1.600,00 (Euro/mq) / prezzo max. 1.950,00 (Euro/mq)

Autorimesse di tipo CIVILE in stato conservativo NORMALE

Valore mercato prezzo min. 750,00 (Euro/mq) / prezzo max. 1.250,00 (Euro/mq)

Borsino immobiliare

Zona: **VILLA POMPEA, PADANA, CASCINA ANTONIETTA, TICINO**

Periodo: marzo 2026

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore mercato prezzo min. 1.749,00 (Euro/mq) / prezzo max. 2.049,00 (Euro/mq)

Autorimesse

Valore mercato prezzo min. 839,00 (Euro/mq) / prezzo max. 1.144,00 (Euro/mq)

9.2 Valutazione

LOTTO 1: Abitazione (sub. 701 - A/3) con annessa stanza (sub. 702 - A/3) e abitazione (sub. 703 - A/3) + box doppio (sub. 16)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Corpo 1/2/3: appartamento e pertinenze	A3	383,6	€ 2.100,00	€ 805.560,00
Corpo 4: Autorimessa	C6	34,0	€ 800,00	€ 27.200,00
				€ 832.760,00

Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO UNICO	€ 832.760,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 41.638,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 29.500,00
<u>Prezzo base d'asta dell'intero al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 761.622,00
arrotondamento	€ 762.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

LOTTO 2: box singolo (sub. 8) + box singolo (sub. 9)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Autorimessa sub.8	C6	14,0	€ 800,00	€ 11.200,00
Autorimessa sub.9	C6	13,8	€ 800,00	€ 11.040,00
				€ 22.240,00

Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO 2 € 22.240,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 1.112,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 5.000,00

Prezzo base d'asta dell'intero al netto delle decurtazioni LIBERO € 16.128,00

arrotondamento **€ 16.200,00**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

LOTTO 3: box singolo (sub. 12)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Autorimessa	C6	15,0	€ 800,00	€ 12.000,00
				€ 12.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

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

VALORE LOTTO UNICO	€ 12.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
<u>Prezzo base d'asta dell'intero al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 8.400,00
arrotondamento	€ 8.400,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Riepiloghi valore lotti

	Prezzo a base asta
LOTTO 1: Abitazione (sub. 701 - A/3) con annessa stanza (sub. 702 - A/3) e abitazione (sub. 703 - A/3) + box doppio (sub. 16)	€ 762.000,00
LOTTO 2: box singolo (sub. 8) + box singolo (sub. 9)	€ 16.200,00
LOTTO 3: box singolo (sub. 12)	€ 8.400,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rimanda alla relazione

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

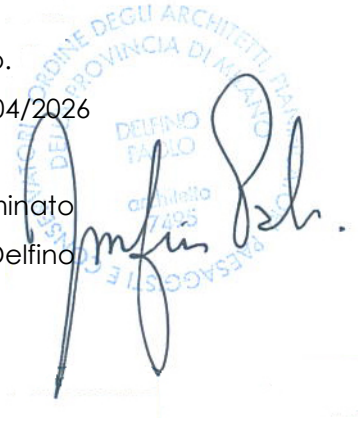
Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 02/04/2026

l'Esperto Nominato

arch. Paolo Delfino



ALLEGATI

- 1) Documentazione Catastale.
- 2) Atti di acquisto
- 3) Rilievo fotografico
- 4) Documentazione relativa all'occupazione del bene
- 5) Vincoli giuridici
- 6) Documentazione comunale
- 7) Documentazione condominiale