

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 1190/2024

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

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2: box autorimessa in Baranzate (MI) Via Longarone n. 7 p. S1



## INDICE SINTETICO

### LOTTO 2

#### Dati Catastali

##### Corpo A

Beni in Baranzate (MI) Via Longarone n. 7

Categoria: C6 [Box autorimessa]

Dati Catastali: foglio 70, particella 266, subalterno 46.

#### Stato occupativo

Al sopralluogo in uso a terzi come deposito in forza di contratto di locazione registrato.

#### Contratti di locazione in essere

Presente.

#### Comproprietari

Nessuno.

#### Continuità delle trascrizioni:

SI.

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 13.300,00

da occupato: € 10.700,00



**LOTTO 002**  
(Box ad uso autorimessa)

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**CORPO: A**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Baranzate (MI) - Via Longarone n. 7: box singolo ad uso autorimessa al piano seminterrato, accessibile dal cortile interno comune, cui compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile in ragione di 2,038 millesimi.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile della società XXXXX con sede a XXXXX C.F.: XXXXX.

Eventuali comproprietari: nessuno.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Baranzate come segue:**

Intestati: XXXXX con sede a XXXXX C.F.: XXXXX – proprietà

dati identificativi: **fg. 70 part. 266 sub. 46**

dati classamento: z.c. /// – Cat. C/6 – Cl. 6 – cons. 13 mq – sup. cat. /// - rendita € 46,33

Indirizzo: Via Longarone n. 7 piano S1

Dati derivanti da: - variazione territoriale del 22/05/2004 proveniente dal comune A940 (Bollate), trasferito al comune A618 (Baranzate);  
- costituzione del 26/07/1990 rettifica 17391/90 (errata acquisizione all'impianto n. 701168/1990).

**1.4. Coerenze**

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale: dapprima cortile comune indi cantine di terzi, box di terzi, cortile interno comune infine e, per chiudere, ancora cortile comune.

Salvo errori e come meglio di fatto.

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

Nessuna.

**2 DESCRIZIONE DEI BENI**

**2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Baranzate

Fascia/zona: Periferica/Periferia - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 11*).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: produttiva.

Tipologia prevalente in zona: capannoni industriali.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: box – autorimessa (cat. C/6).

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



urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona in un raggio di 1 km: supermercati, agenzie bancarie, farmacie, negozi al dettaglio e bar lungo la Via Gorizia e la Via Milano, scuola primaria, Ospedale Sacco, Scuola Internazionale.

Principali collegamenti pubblici: a circa 700 m in Via Milano fermata delle linee d'autobus 560 (Arese – Milano QT8) e 566 (Bollate FN – Milano Roserio – Ospedale Sacco), a 3 km fermata di Bollate Centro FN (linee passante S1 e S3).

Collegamento alla rete autostradale: a 1,7 km uscita di "Baranzate" della tangenziale Nord – A52 (Rho- Monza).

## 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il box è parte di un edificio a destinazione residenziale di sette piani fuori terra oltre piano seminterrato e sottotetto, compreso in un complesso di maggiore consistenza costituito da due corpi di fabbrica residenziali con tipologia in linea di sette piani fuori terra oltre piano seminterrato e sottotetto, un corpo di fabbrica ad uso laboratori/uffici ad un piano fuori terra oltre seminterrato ed un corpo ad uso autorimesse con pianta a "C" oltre ad area esterna cortiliva recintata.

L'immobile con ingresso pedonale dal civico 7 ed ingresso carraio dal civico 5 presenta;

- struttura portante: in c.a. gettato in opera;
- copertura: a falde inclinate;
- solai: in laterocemento;
- tamponamenti: muratura di laterizio rivestita esternamente in mattoni faccia a vista ed in minima parte intonacata e tinteggiata;
- accesso: da Via Longarone attraverso ingresso carraio ed ingresso pedonale;
- scala interna comune con vano ascensore;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne

Box singolo ad uso autorimessa al piano seminterrato con accesso dal cortile interno.

All'unità immobiliare compete la quota proporzionale degli enti comuni del fabbricato nella misura di 2,038 millesimi.

### Corpo A:

#### Autorimessa

- pareti: in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata;
- solai: in calcestruzzo;
- pavimentazione: in battuto di cemento;
- serramenti: sono presenti due finestre aperte verso il cortile lato nord, presentano profili in ferro verniciato e vetri retinati;
- portone d'accesso: in lamiera di ferro verniciata; larghezza dell'ingresso pari a 1,82 m che consente la rimessa di auto piccole o di moto;
- imp. elettrico: con canaline esterne, è presente un punto luce;
- altezza del locale: 2,87 m;
- condizioni generali dell'autorimessa: sufficienti; l'autorimessa è attraversata dalle tubazioni dell'impianto di scarico fognario delle unità abitative dei piani soprastanti e dalle tubazioni dell'impianto di riscaldamento condominiale (foto nn. 10 e 11); è sempre stata utilizzata



come deposito e, nell'angolo a nord-est, presenta ancora residui di materiale edile della ditta costruttrice (foto n. 12).

## 2.4 Breve descrizione della zona

Il complesso residenziale - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto d'angolo tra Via Longarone e Via Erto in zona periferica ovest del Comune di Baranzate al confine con il territorio dei Comuni di Novate Milanese e di Milano, in prossimità dell'insediamento dell'Ospedale Sacco. La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza ed è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie attraverso Via Milano che collega all'ingresso della Tangenziale Nord e allo svincolo autostradale di Viale Certosa, verso Milano; è discretamente servita dai mezzi pubblici di superficie. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali condominiali edificati negli anni '50/'60 del secolo scorso e da insediamenti produttivi. Il complesso immobiliare in parola, costruito dalle società XXXXX, XXXXX e XXXXX, comprende sette edifici multipiano edificati su tre lotti di terreno lungo le Via Asiago, Via Erto e Via Longarone, integrati da due corpi di fabbrica a destinazione commerciale/produttiva in fregio a Via Erto. In prossimità del complesso trova ubicazione un centro sportivo (Tennis Club Jolly Milano), un'ampia area a parcheggio con accesso da Via Asiago, un'altra area a parcheggio d'angolo tra Via Asiago e Via Longarone, la scuola primaria "Gianni Rodari", il polo scolastico della Scuola Internazionale di Milano ed appezzamenti di terreni agricoli.

## 2.5 Certificazioni energetiche:

Unità immobiliare priva di riscaldamento, non soggetta a certificazione energetica.

## 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non recuperata quella dell'impianto elettrico, unico impianto interno al box.

## 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

# 3 STATO OCCUPATIVO (all. 5)

## 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato l'11 febbraio 2025, è stato possibile accedere all'auto-rimessa, alla presenza del Custode nominato, grazie al signor XXXXX che utilizza il box quale deposito in forza di contratto di locazione registrato.

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

In sede di sopralluogo il Sig. XXXXX - che utilizza il box come deposito per la sua attività di palestra svolta in un'unità immobiliare compresa nel corpo di fabbrica al mapp. 267 interno al complesso immobiliare di Via Longarone n. 7 - ha fornito copia del contratto di locazione registrato il 18/01/2006 al n. 275 serie 3, valido dall'1/001/2006 al 31/12/2008, rinnovato il 23/04/2024, con un canone di locazione di € 1.000,00/anno oltre € 140,00 per rimborso spese condominiali, per cui il conduttore risulta moroso per gli anni 2023, 2024 e primo trimestre 2025.

# 4 PROVENIENZA (all. 2)

## 4.1 Attuali proprietari

XXXXX per la piena proprietà dal 23/01/1991 (ante ventennio) ad oggi.

In forza di scrittura privata in autentica di firme Dott. Massimo Mezzanotte Notaio in Milano in data 23/01/1991 rep. nn. 81944/6764, registrato a Milano – Atti Pubblici il 28/01/1991 al n. 01030 Serie 1/A e trascritto a Milano 2^ in data 28/01/1991 ai nn. 12009/9933. Copia dell'atto è allegata alla perizia.



A/c delle società XXXXX e XXXXX.

Nota: con quest'atto viene integrato l'atto di fusione in data 22/12/1989 rep. n. 70703/5967 a rogito Notaio Massimo Mezzanotte (registrato a Milano il 27/12/1989 al n. 22919 serie 1A e trascritto a Milano 2^ il 30/01/1990 ai nn. 10942/8870) per quanto concerne la descrizione ed identificazione degli immobili di proprietà delle società incorporate XXXXX e XXXXX e, al punto F), viene elencato, tra le unità comprese nel Fabbricato A del complesso in Comune di Bollate (ora Baranzate) Via Longarone n. 7, il box ad uso autorimessa, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 70 mappale 266 subalterno 46.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dal certificato ipotecario in atti, implementato dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo della debitrice (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) alla data del 18/04/2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno.

Eventuali note: ///.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta il **17/03/2021** ai nn. 36040/6001 derivante da decreto ingiuntivo rep. n. 3825 emesso dal Tribunale di Monza in data 30/04/2018;

a favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX;

contro XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX.

Importo ipoteca € 100.000,00 di cui € 55.532,21 di capitale; eventuale durata del vincolo: ///.

Grava sulla quota di 1/1 della piena proprietà di più beni tra cui l'unità in Baranzate (MI) - Via Longarone n. 7, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 70 mapp. 266 sub. 46.

Ipoteca giudiziale iscritta il **17/03/2021** ai nn. 36041/6002 derivante da decreto ingiuntivo rep. n. 3825 emesso dal Tribunale di Monza in data 30/04/2018;

a favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX;

contro XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX.

Importo ipoteca € 5.000.000,00 di cui € 4.178.165,07 di capitale; eventuale durata del vincolo: ///.

Grava sulla quota di 1/1 della piena proprietà di più beni tra cui l'unità in Baranzate (MI) - Via Longarone n. 7, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 70 mapp. 266 sub. 46.



- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 12/11/2024 rep. n. 26007 trascritto a Milano 2^ il **27/11/2024** ai nn. 158778/112154 contro XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX.

Pignoramento trascritto su più beni tra cui l'unità in Baranzate (MI) - Via Longarone n. 7, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 70 mapp. 266 sub. 46, fino alla concorrenza di € 4.443.141,77 oltre accessori ed interessi di mora,

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

## 6 CONDOMINIO (all. 10)

L'immobile è amministrato dalla società XXXXX con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono. Condominio relativo agli edifici edificati sui mappali 252-264-265-266 e 267.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 2,038.

Millesimi ascensore: ///.

Numero di riferimento del box sul riparto preventivo gestione ordinaria 2024/2025: n. 144.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate. Da comunicazione dell'Amministratore dello stabile del 14/04/2025 risulta quanto segue.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 201,00.

Spese condominiali non pagate per la gestione 2024: € 326,00 (conguaglio al 20/04/2025).

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non comunicate.

Cause in corso: non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate dall'amministratore e non rilevate in sede di sopralluogo.

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.

### 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non risultano.

### 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare pignorata è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano seminterrato accessibile dal cortile interno comune raggiungibile da rampa carraia.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)

La costruzione del complesso immobiliare è anteriore l'1/09/1967 (1962).

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di



Baranzate in "Aree residenziali B1" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico ma non dal punto di vista edilizio.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Baranzate:

Il fabbricato di cui è parte l'unità pignorata è stato edificato in forza di:

- Autorizzazione Edilizia n. 216/62 rilasciata in data 30/07/1962 per la costruzione di n. 4 case del tipo A e n. 3 case del tipo B.

Il fabbricato, identificato nella planimetria generale di progetto con la sigla A/3, risulta dotato di Certificato di abitabilità del 23/04/1970.

I disegni di progetto depositati nel fascicolo degli atti di fabbrica visionato, molto disordinato ed incompleto, non risultano conformi con quanto realizzato per diversa articolazione del piano cantinato e diversa posizione delle aperture di facciata. Il disegno di progetto del piano cantinato non risulta aggiornato in quanto riporta una distribuzione delle cantine e dei corridoi comuni differente dalla realtà e non rappresenta i box autorimessa accessibili dal cortile interno. Si fa presente che nel fascicolo degli atti di fabbrica risulta depositata in data 19/02/1979 prot. n. 5818 una planimetria redatta a mano con numerati tutti i box realizzati nell'intero complesso immobiliare. Planimetria in cui il box oggetto di pignoramento viene indicato con il numero 1 del fabbricato B di Via Longarone 7-7/b. Questo è l'unico documento rinvenuto nel fascicolo che certifichi la realizzazione del box. La corretta distribuzione del piano cantinato si può recuperare dalla scheda catastale del bene presentata il 6/11/1990.

### 7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'autorimessa risultava non conforme con quanto rappresentato sul disegno di progetto del piano cantinato depositato negli atti di fabbrica come sopra specificato.

Situazione regolarizzabile con: poiché le modifiche del piano cantinato sono state eseguite durante la costruzione del fabbricato, come varianti in corso d'opera effettuate prima del 23/04/1970, data di rilascio del Certificato di Abitabilità e, quindi, della Legge n. 10 del 28/01/1977, è possibile sanare l'unità immobiliare ai sensi dell'art. 34-ter del DPR 380-2001 (articolo introdotto dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024) con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (pratica SCIA) che prevede il pagamento di un'oblazione variabile da un importo minimo di € 516,00 ad uno massimo di € 5.164,00 a discrezione dell'Ufficio Tecnico che approverà la pratica.

Costi da sostenere: € 3.050,00 circa di cui € 2.000,00 onorario professionale per presentazione SCIA in sanatoria + contributo previdenziale del 4% + IVA del 22% + sanzione base di € 516,00 che potrà essere oggetto ad eventuale conguaglio a seguito dell'istruttoria edilizia.

### 7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'autorimessa risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata il 6/11/1990 (ultima scheda agli atti).

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata sulla base della planimetria catastale, verificata con alcune misurazioni effettuate in sede di sopralluogo. La superficie espressa è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

DESTINAZIONE	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie
--------------	------	------------	--------	------------





				<b>Raggiagliata</b>
autorimessa	mq	16,00	100%	16,00
TOTALE	mq			<b>16,00</b>

9 STIMA (all. 11)

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture interne, dello stato manutentivo per come si è presentato il bene 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 del bene.

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

9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Baranzate

Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA– D1

- valore mercato prezzo min. 700,00 (Euro/mq) / prezzo max. 1.100,00 (Euro/mq) per box (Cat. C/6) in normale stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: dalla verifica effettuata sul portale dell'Agenzia delle Entrate, sezione "OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati", per il periodo da novembre 2023 a novembre 2024, in un raggio di 500 metri dall'unità da valutare, risultano registrate quindici compravendite di box autorimesse che portano ad un prezzo unitario medio pari a 956,00 €/mq circa con prezzi unitari che variano da 625,00 €/mq a 1.833,00 €/mq. Si rimanda alla tabella inserita nell'allegato 11 per la verifica.

Nella stima del valore unitario da attribuire al bene la sottoscritta ha utilizzato come comparabili tre offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it. Tali offerte sono state opportunamente decurtate del 10% considerando attendibile, in una trattativa di compravendita per autorimesse nella provincia di Milano, un tale margine di sconto tra l'offerta proposta ed il prezzo finale concordato tra le parti. Nella valutazione, comparate le caratteristiche dei comparabili a quelle del bene da valutare in funzione dello stato conservativo, del piano di ubicazione e della larghezza dell'ingresso del box, si è stimato un valore unitario da attribuire al bene pignorato pari a 1.100,00 €/mq. Nell'allegato 11 si allegano le offerte usate come comparabili e la tabella di valutazione.

9.3 Valutazione LOTTO 002

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box - autorimessa	C/6	16,00	€ 1.100,00	€ 17.600,00
				<b>€ 17.600,00</b>

9.4 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

• <b>VALORE LOTTO 002</b>	€ 17.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 880,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.050,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita è (€ 201,00 x 2)	-€ 402,00

<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 13.268,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 13.300,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni Libero :	€ 13.300,00
---	-------------

Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni Occupato:	<b>€ 10.640,00</b>
<b>arrotondato</b>	<b>€ 10.700,00</b>

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni 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.

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione, di cui al contratto registrato il 18/01/2006, pari a € 1.000,00/anno, porta ad un valore unitario pari a 5,20 €/mq/mese (dato da € 1.000,00 / 16 mq / 12 mesi) ritenuto congruo in quanto allineato ai valori di locazione riportati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI pubblicate dall'Agenzia dell'Entrate per la zona di appartenenza (zona D1 – Baranzate) per il 2° semestre 2024, variabili da 3,6 a 5,4 €/mq/mese per box in normale stato conservativo.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non necessita, viene venduta la piena proprietà del bene.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà farsi parte attiva e, con l'ausilio di un tecnico, presentare una pratica edilizia (SCIA in sanatoria) per regolarizzare il box edificato in difformità dalla licenza originaria in corso di costruzione nel 1962 e per acquisire dall'amministratore del condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'unità immobiliare per eventuali spese condominiali insolute.

La sottoscritta XXXXX dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e alla società debitrice a mezzo PEC.

Quanto sopra la sottoscritta 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: 30/04/2025

l'Esperta Nominata

XXXXX



**ALLEGATI****1) Planimetria catastale**

- planimetria catastale del bene pignorato presentata in data 6/01/1990.

**2) Titolo di provenienza:**

- atto integrativo rep. n. 81944/6764 del 23/01/1991 a rogito Dott. Massimo Mezzanotte Notaio in Milano.

**3) Fotografie sopralluoghi:**

- n. 12 fotografie relative al sopralluogo dell'11/02/2025.

**4) Documenti regolarità edilizia e urbanistica:**

- Autorizzazione Edilizia del 30/07/1962 con tavole di progetto del piano interrato, sezione, prospetto ovest e certificato di abitabilità;
- Planimetria generale con numerazione dei box autorimesse protocollata 19/02/1978;
- estratto PGT del Comune di Baranzate.

**5) Documenti per verifica locazione:**

- lettera dell'Agenzia delle Entrate Direzione Regionale Lombardia in data 15/01/2025, n. 5923\_2025\_981;
- copia contratto di locazione registrato il 18/01/2006 con attestazione pagamento imposte di registro per rinnovo contratto del 23/04/2024.

**6) Perizia privacy.****7) Documenti catastali:**

- visura storica del bene pignorato dell'8/01/2025 in Comune di Baranzate dal 22/05/2004;
- visura storica del bene pignorato dell'8/01/2025 in Comune di Bollate fino al 22/05/2004;
- estratto mappa del fg. 70 mapp. 266 al Catasto terreni.

**8) Ispezioni ipotecarie:**

- ispezione telematica per trascrizioni ed iscrizioni sull'unità immobiliare pignorata dal 27/08/1996 al 18/04/2025;
- nota di iscrizione del 17/03/2021 ai nn. 36040/6001;
- domanda di annotazione del 22/06/2023 ai nn. 86236/11254;
- nota di iscrizione del 17/03/2021 ai nn. 36041/6002;
- nota di iscrizione del 6/04/2022 ai nn. 47110/8956 (ipoteca collegata all'iscrizione n. 3640 ma iscritta su altri beni non pignorati con la presente procedura esecutiva);
- nota di iscrizione del 6/04/2022 ai nn. 47111/8957 (ipoteca collegata all'iscrizione n. 3641 ma iscritta su altri beni non pignorati con la presente procedura esecutiva);
- ispezione telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo della società debitrice dal 27/08/1996 al 27/04/2025 con restrizione sul bene.

**9) Cartografia.**

- n. 2 stralci cartografici;
- stralcio ortofoto con sovrapposizione estratto catastale;
- mappa dei civici;
- n. 2 ortofoto.

**10) Documenti condominio:**

- istanze presentate via e-mail all'Amministratore del Condominio in data 26/02/2025, 11/04/2025 e 14/04/2025;



- risposta dell'Amministratore in data 14/04/2025 con allegati: regolamento di condominio, tabella millesimi, ultimo verbale di assemblea del 19/03/2024, tabulato preventivo gestione ordinaria 2025/2025.

**11) Documenti per valutazione:**

- stralcio della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona D1 del Comune di Baranzate comprendente Via Longarone, per il 2° semestre 2024;
- tabella con il dettaglio dei dati delle compravendite registrate nella Banca dati OMI "Consultazione valori immobiliari dichiarati" da novembre 2023 a novembre 2024 in un raggio di 500 metri dall'unità pignorata;
- n. 3 comparabili (offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it) utilizzate per la valutazione;
- tabella con l'analisi dei prezzi marginali per la determinazione del prezzo unitario.

