

Dott. Arch. Mariangela Sirena
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523
C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

con studio in Milano – Largo V Alpini n. 1
Telefono 02 4120786 - [REDACTED]
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it - [REDACTED]

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 592/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Baranzate (Mi)
Via Gorizia n. 68



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: Baranzate (Mi) – Via Gorizia n. 68 Piano 4-6

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 70, particella 192, subalterno 19

Stato occupativo

Al sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo

Contratti di locazione in essere

nessuno

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 60.000,00

da occupato: € -----



LOTTO 001

(Appartamento con solaio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione del bene**

Piena proprietà di **appartamento** al piano quarto composto da due locali oltre servizi (ingresso/disimpegno, angolo cottura, bagno) e balcone, con annesso **solaio** (n. 19) al piano sottotetto; compete quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni della casa, come determinati ai sensi del Regolamento di Condominio, dei titoli di provenienza ed ai sensi dell'art.1117 C.C. in ragione di 31/1000.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** dell'immobile di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a El Fayoum (Egitto) il 15.08.1968 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto - dalla documentazione anagrafica reperita il debitore **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a El Fayoum (Egitto) il 15.08.1968 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta aver contratto matrimonio a Tatoun (Egitto) il 04.03.1966 con **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a El Fayoum (Egitto) il 09.01.1977 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari (non debitori):

Nessuno

L'esperto evidenzia che, dalla documentazione anagrafica reperita, il debitore risulta identificato come **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** CF: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Baranzate (Mi) come segue (all. 3)

Intestati: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Piena proprietà **1/1**

dati identificativi: **fg. 70, part. 192, sub. 19**

dati classamento: Categoria A3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Rendita € 247,90

indirizzo: Via Gorizia n. 68 Piano 4-6

Dati derivanti da:

- Variazione territoriale del 22.05.2004 in atti dal 11.06.2007 L.R. n. 13 proveniente dal Comune A940 trasferito al Comune A618 (n. 35/2007).

L'esperto evidenzia che catastalmente il debitore risulta erroneamente identificato come **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** CF: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, anziché come **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** CF: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, come indicato nel pignoramento immobiliare, e più precisamente come **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** CF: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, come risulta dalla documentazione anagrafica reperita; prima della vendita, pertanto, dovrà essere effettuato un aggiornamento dell'intestazione catastale.

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

- dell'appartamento: cortile su via Gorizia, proprietà al sub. 20, parti comuni, proprietà



al sub. 18, cortile;

- del solaio: cortile su via Gorizia, proprietà al sub. 18, corridoio comune, proprietà al sub. 20.

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

L'esperto evidenzia che nella visura catastale e nell'atto di provenienza il debitore viene erroneamente identificato come XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nel pignoramento immobiliare come XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mentre nella documentazione anagrafica come XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Baranzate (Mi), nato nel 2004 per scorporo dal comune di Bollate, situato a circa 7 km a nord ovest di Milano, con una superficie di circa 3 kmq. per una popolazione di circa 12.000 abitanti; confina con i comuni di Bollate, Milano e Novate Milanese.

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: capannoni industriali

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

Servizi offerti dalla zona: nel Comune sono presenti alcuni istituti di istruzione scolastica, tra cui asili nido comunali, due scuole dell'infanzia statali, una scuola primaria statale, una scuola secondaria di primo grado statale, tra cui l'Istituto Comprensivo Statale "G. Rodari", che raggruppa scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado; nel vicino Comune di Bollate si trovano 4 scuole secondarie di secondo grado statali; per quanto riguarda il verde e i giardini sono presenti il Parco Lineare, il Parco Pertini e il Parco Unità d'Italia; dal punto di vista socio-culturale, sono presenti diverse associazioni, in ambito culturale, sociale, sportivo e di volontariato, una biblioteca Comunale "Il quadrato di Baranzate" e il Campo Sportivo comunale "G. Raffin"; il carcere di Bollate, nonostante il nome, si trova sul territorio dei comuni di Baranzate e di Milano; nelle vicinanze dell'immobile, anche se non facente parte del territorio comunale, si trova l'Ospedale Sacco; dal punto di vista commerciale sono presenti tre farmacie, due filiali bancarie, alcuni negozi al dettaglio, bar, ristoranti/pizzeria, oltre ai Centri Commerciali Metro Milano Baranzate e Baranzate Retail Park, che raggruppano diversi negozi.

Principali collegamenti pubblici: i trasporti urbani di Baranzate sono assicurati da ATM, mentre quelli interurbani vengono svolti con autolinee gestite da Air Pullman; a circa 2 km c'è la stazione ferroviaria di Novate Milanese, posta sulla linea Milano-Saronno di Ferrovie Nord e servita anche dalle linee S1 (Saronno-Milano Passante-Lodi) e S3 (Saronno-Milano Cadorna) del servizio ferroviario suburbano di Milano gestito da Trenord, che collega il Comune con il centro della città di Milano.

Collegamento alla rete autostradale: il Comune è interessato dall'Autostrada dei Laghi, con lo svincolo Rho Fiera che la collega con la Tangenziale Nord di Milano, che ha uno svincolo apposito per il comune di Baranzate all'innesto con la ex Strada Statale 233 "Varesina".



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Fabbricato di sei piani fuori terra, oltre piano seminterrato e piano sottotetto, realizzato negli anni '60-70 del secolo scorso.

- struttura: pilastri in c.a. e muratura; copertura a doppia falda inclinata;
- facciate: intonaco per esterni tinteggiato di colore marrone e di colore bianco in corrispondenza dei serramenti e delle pareti divisorie dei balconi; zoccolo in cemento martellinato di colore bianco;
- accesso: su strada cancello pedonale in ferro verniciato di colore bianco e marrone; all'interno portone in vetro e alluminio verniciato di colore marrone con parti fisse e apertura a singolo battente;
- scala: rettilinea in c.a. con rivestimento in lastre di marmo di colore beige (alzate e pedate); atrio di ingresso con pavimentazione in marmo e rivestimento in parte in lastre di marmo o simile e in parte con tinteggiatura di colore bianco o giallo;
- ascensore: presente – non accessibile ai portatori di handicap;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

Appartamento al piano quarto composto da due locali oltre servizi (ingresso/disimpegno, angolo cottura, bagno) e balcone.

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate o rivestite in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura (h. 1.80 m. circa);
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo in tutti i locali, eccetto nel bagno in piastrelle di ceramica; piastrelle in ceramica antigeliva sul balcone;
- infissi esterni: serramenti in legno di colore bianco (serramenti bagno e angolo cottura mancanti – presenza solo dei telai); avvolgibili in pvc di colore grigio;
- porta d'accesso: non blindata - in legno di colore bianco;
- porte interne: in legno di colore bianco con riquadri in vetro e con apertura a battente (porta cucina mancante – presenza solo di stipite);
- imp. citofonico: citofono presente nell'ingresso – funzionamento non verificato;
- imp. elettrico: sotto traccia con quadro elettrico e contatore presenti nell'ingresso;
- imp. gas: presente;
- impianto di allarme: non presente;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato con pannelli radianti a pavimento;
- imp. condizionamento: non presente;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno a gas (Marca Ariston) presente nel locale angolo cottura – funzionamento non verificato;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e vasca;
- altezza dei locali: 2,90 m.;



- condizioni generali: mediocri - sono presenti distacchi di pitturazione sul plafone del balcone (causati da probabili infiltrazioni di acqua).

Solaio al piano sottotetto.

- pareti: in mattoni a vista;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- soffitto: inclinato, con tavelle a vista;
- porta d'accesso: in legno, con chiavistello e lucchetto;
- infissi esterni: nessuno;
- impianto elettrico: non verificato;
- altezza del locale: h. sulla porta 2,55 m. – h. all'interno non verificata;
- condizioni generali: mediocri – visionato dalla fessura della porta di accesso, in quanto non è stato possibile accedere all'interno del locale per mancanza delle chiavi.

2.4. Breve descrizione della zona

Periferica, a traffico moderato con parcheggi modesti.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcun Attestato di Certificazione Energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcun Certificato di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non risulta alcun Certificato di idoneità statica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 29.07.2025 alla presenza del Custode Giudiziario, l'Avv. Barbara Delfini, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rinvenuto che gli immobili risultano occupati senza alcun titolo dai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Fayoum (Egitto) il 16.07.1973 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Fayoum (Egitto) il 01.07.1977 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, coniugati a Fayoum (Egitto) in data 09.11.2005, insieme ai figli; dalla certificazione anagrafica reperita, il debitore esecutato risulta residente in Pieve Emanuele (Mi) – Viale Dei Pini n. 6/M (Int. 16) dal 29.06.2023, insieme alla moglie e ai tre figli (nati nel 2002-2004-2009), mentre gli occupanti risultano residenti presso l'immobile oggetto della procedura dal 05.10.2016, insieme ai quattro figli (nati nel 2006-2008-2011-2016) (**all. 7**).



3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione/comodato in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano **(all. 8)**.

4 PROVENIENZA (all. 9)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a El Fayoum (Egitto) il 15.08.1968 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà

In forza di atto di compravendita Repertorio n. 96651 Raccolta n. 16668 del 26.03.2003 a firma del Dott. Pasquale Matarrese, Notaio in Milano, registrato a Milano 3 Atti Pubblici in data 07.04.2003 al n. 1562 Serie 1V e trascritto a Milano 2 il 31.03.2003 al Reg. Gen. n. 52198 e Reg. Part. n. 33498.

L'esperto fa presente che nell'atto di compravendita il debitore viene erroneamente identificato come XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, anziché come XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, come da certificazione anagrafica reperita.

A/c del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Bosisio Parini (LC) il 19.11.1943 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4.2. Precedenti proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Bosisio Parini (LC) il 19.11.1943 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di denuncia di successione testamentaria in morte della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Bosisio Parini (LC) il 30.04.1911 e deceduta il 31.03.1994, registrata presso l'Ufficio del Registro di Milano il 28.07.1994 al n. 7865, regolata da testamento olografo pubblicato e depositato con atto del 15.04.1994 Rep. n. 64272/8667 a rogito Notaio Carlo de Mojana di Cologna di Varese registrato a Varese atti pubblici il 22.04.1994 al n. 970 mod. 71/M s.1 – accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 31.03.2003 al Reg. Gen. n. 52199 e Reg. Part. n. 33499 (dato riportato alla pag. 7 dell'atto di compravendita, ma non presente nell'ispezione ipotecaria effettuata sull'immobile).

XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Bosisio Parini (LC) il 30.07.1911 in forza di atto Repertorio n. 108555 del 09.01.1964 in autentica Notaio Raffaello Meneghini di Milano, registrato a Milano Atti privati il 17.01.1964 al n. 24541 vol. A e trascritto a Milano 2 il 13.02.1964 al Reg. Gen. n. 9151 e Reg. Part. n. 7390.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Bollate.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Katia Grieco, Notaio in Milano, alla data del 07/06/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dall'ispezione per immobile effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Milano **(all. 10)** alla data del 02/07/2025 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: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca di rinnovazione iscritta il 20.03.2023 al Reg. Gen. n. 36748 e Reg. Part. n. 5865, con riferimento a Ipoteca volontaria iscritta il 31.03.2003 al Reg. Gen. n. 52200 e Reg. Part. n. 8816 derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Dott. Pasquale Matarrese, Notaio in Milano, Repertorio n. 96652 Raccolta n. 16669 del 26.03.2003

a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Padova – Piazzetta F. Turati n. 2 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a El Fayoum (Egitto) il 15.08.1968 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 238.000,00 di cui € 119.000,00 di capitale – n. 240 rate

Grava per la quota dell'intero bene.

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale

Nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 29.12.2016 Repertorio n. 59286 trascritto il 24.03.2017 al Reg. Gen. n. 34026 e Reg. Part. n. 22148

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a El Fayoum (Egitto) il 15.08.1968 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Pieve Emanuele CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentato e difeso dall'Avv. Francesca Aliverti

Importo atto di precetto – non precisato nella trascrizione

Grava per la quota dell'intero bene (oltre all'immobile sito in Pieve Emanuele fg. 9 mapp. 298 sub. 7).

Annotazione (alla trascrizione Reg. Part. n. 22148 del 24.03.2017) per restrizione di beni (immobile sito in Pieve Emanuele fg. 9 mapp. 298 sub. 7) Reg. Gen. 118880 Reg. Part. n. n. 21802 del 27.10.2020 (Rif. Repertorio n. 2858 del 30.09.2020) rappresentato e difeso



dall'Avv. Levi Emanuela

Pignoramento del 04.10.2023 Repertorio n. 25766 trascritto il 30.11.2023 al Reg. Gen. n. 162356 e Reg. Part. n. 113720

contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a El Fayoum (Egitto) il 15.08.1968 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentato e difeso dallo Studio Legale Verdi e Associati

Importo atto di precetto – non precisato nella trascrizione

Grava per la quota dell'intero bene.

Pignoramento del 06.05.2004 Repertorio n. 8934/9 trascritto il 07.06.2024 al Reg. Gen. n. 75702 e Reg. Part. n. 54294

contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a El Fayoum (Egitto) il 15.08.1968 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Baranzate CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in persona dell'amministratore pro-tempore Avv. Luca Giugliano, rappresentato e difeso dall'Avv. Daniele Arcagni (CF: RCGDNL81D28F205A)

Importo atto di precetto € 14.228,35

Grava per la quota dell'intero bene.

Pignoramento del 11.02.2025 Repertorio n. 2020 trascritto il 25.03.2025 al Reg. Gen. n. 39356 e Reg. Part. n. 27315

contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a El Fayoum (Egitto) il 15.08.1968 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentato e difeso dallo Studio Legale Verdi e Associati

Importo atto di precetto € 153.598,70

Grava per la quota dell'intero bene.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Altro (Interventi non trascritti)**

Intervento (nella procedura RGE 592/2024) del 10.02.2025 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a El Fayoum (Egitto) il 15.08.1968 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Via Giuseppe Grezar n. 14 CF e P.iva: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX domiciliata presso la sede/sportello di riscossione in Milano – Viale dell'Innovazione n. 1/b

Importo intervento € 35.789,12

Intervento (nella procedura RGE 592/2024) del 23.06.2025 contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a El Fayoum (Egitto) il 15.08.1968 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma – Via Curtatone n. 3 CF e P.iva: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (già XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) con sede in San Donato Milanese – Via dell'Unione Europea n. 6A-6B CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Verdi CF: VRDMRC62P08I441M

Importo intervento € 152.998,70



5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dall'Avv. Luca Giugliano con studio in Cusano Milanino – Via Filippo Corridoni n. 6 – Tel. XXXXXXXXXXXXXXXX – e-mail: XXXXXXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 11)**.

Millesimi di proprietà: 31/1000

Millesimi di riscaldamento: 31/918,05

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01/07 al 30/06

Spese ordinarie annue di gestione immobile ultimo consuntivo 2023/2024: € 2.316,18

Spese ordinarie annue di gestione immobile ultimo preventivo 2024/2025: € 2.360,56

Totale spese insolute alla data della perizia: € 27.885,24

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.676,74 (€ 2.316,18 gestione 23/24 + € 2.360,56 gestione in corso 24/25)

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 21.02.2023 gravanti sull'immobile per € 1.818,65 (sostituzione caldaia – n. 8 rate € 227,33/cad. dal 01.06.2023 al 02.01.2024, scadute e insolute)

Cause in corso: n. 2 procedure esecutive in corso

Eventuali problematiche strutturali: nessuna (messa in sicurezza e verifica in corso della facciata, per recente distaccamento di intonaco all'altezza della fascia marcapiano)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Regolamento di Condominio (di cui alla lettera "C" all'atto del 18.12.1963 Rep. n. 105947 del Notaio Raffaello Meneghini)

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no – barriere architettoniche accertate sia nel fabbricato, per la presenza di un gradino in corrispondenza del portone di accesso e di un corpo scale con ascensore non accessibile ai portatori di handicap, sia nell'appartamento oggetto della procedura, per la presenza di un locale bagno non accessibile ai disabili.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di n. 1 rampa in corrispondenza dell'ingresso e di 1 servoscale (rampa dal piano rialzato al piano quarto), oltre che per l'adattabilità di n. 1 locale bagno è pari a € 10.000,00 circa.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dall'atto di provenienza reperito risulta, ai sensi e per gli effetti degli artt. 47 e 21 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, che:

- le opere relative all'immobile compendiate le unità immobiliari in contratto sono iniziate anteriormente al 1 settembre 1967, in base ed in conformità alle prescrizioni dell'autorizzazione edilizia pratica n. 209/62, rilasciata dal Sindaco del Comune di Bollate in data 13.07.1962



(ed è provvisto dell'autorizzazione all'abitabilità concessa in data 16 settembre 1963);

- che gli immobili sono stati costruiti in conformità alle norme di legge e di regolamento in materia urbanistica ed alle prescrizioni previste dagli strumenti urbanistici al tempo vigenti;
- che successivamente all'ultimazione del fabbricato e alle opere innanzi citate non sono state eseguite ulteriori opere relative all'edificio ed alle unità immobiliari oggetto del presente contratto per le quali fossero richiesti provvedimenti amministrativi autorizzativi.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Baranzate (Mi) in ambito:

Aree urbanizzate. Tessuto residenziale denso e continuo mediamente denso

Città consolidata. Tessuti urbani con tipologie insediative a impinto aperto o libero (insediamento pluripiano con edifici in linea, a torre ad alta densità (R. Ad)

Classe sensibilità paesistica: 3 (media)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli ambientali: nessuno.

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: nonostante l'irreperibilità degli atti di fabbrica, sulla base della planimetria catastale originaria, l'immobile è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, in quanto il Comune di Baranzate rilasciava autorizzazione edilizia pratica n. 209/62 in data 13.07.1962 e relativa autorizzazione all'abitabilità in data 16.09.1963.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: l'immobile è conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali, in quanto in seguito al rilascio dell'autorizzazione edilizia pratica n. 209/62 in data 13.07.1962 non sono state apportate modifiche all'immobile dal punto di vista urbanistico.

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): -----

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 12)

Irreperibilità pratica edilizia: a seguito della richiesta di accesso atti Prot. 12833 del 10.07.2025, in data 08.10.2025 il Comune di Baranzate rispondeva che, a seguito della verifica degli atti di archivio detenuti dall'Ente, la pratica edilizia richiesta P.E. n. 209/1962 non risulta disponibile per la sua visione ed estrazione in copia, ma che dalla verifica del database delle istanze comunali, il titolo abilitativo edilizio P.E. n. 209/1962 risulta rilasciato in data 13.07.1962.

7.2. Conformità edilizia

Poiché il Comune di Baranzate comunicava che gli atti di fabbrica dell'immobile risultano irreperibili, l'esperto provvede ad esprimere la conformità edilizia dell'immobile sull'unica planimetria disponibile (planimetria catastale del 20.09.1963).

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 20.09.1963.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nell'assetto originario catastale) consistono in:

- ingresso/disimpegno: nella parete attigua al vano ascensore è stata ricavata una nicchia; la larghezza del primo tratto è inferiore e il secondo tratto presenta un ribassamento in cartongesso ad h. 2,20 m. c.ca;
- primo locale camera: la lunghezza è inferiore;
- secondo locale camera: la lunghezza è inferiore.
- angolo cottura e bagno: le destinazioni dei locali sono state invertite; il locale angolo cottura è privo di serramento esterno e di porta di accesso; il locale bagno è privo di serramento



esterno.

L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili sono verificati e che l'immobile non è conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Baranzate per le seguenti motivazioni:

- l'angolo cottura (con sup. di mq. 2,67 < di mq. 8 sup. minima cucina) non può essere separato dal locale soggiorno – dovrà essere realizzata una parete a chiusura dell'accesso all'angolo cottura e dovrà essere demolita la parete tra angolo cottura e locale adiacente, al fine di ottenere un locale sogg/pranzo/angolo cottura (con sup. di mq. 16,11 > mq. 15 sup. minima);
- i locali bagno e angolo cottura non sono dotati dei serramenti esterni – dovrà essere prevista la fornitura e posa di n. 2 finestre.

Sono/non sono sanabili mediante:

- gli abusi sono sanabili mediante presentazione di autorizzazione in sanatoria.

Costi stimati: € 3.000,00.

Al sopralluogo il solaio risultava conforme alla planimetria catastale del 20.09.1963.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 20.09.1963.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella planimetria catastale) sono i medesimi del punto 7.2..

Al sopralluogo il solaio risultava conforme alla planimetria catastale del 20.09.1963.

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova planimetria catastale, incluso aggiornamento dell'intestazione catastale.

Costi stimati: € 300,00

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata, facendo riferimento alla pianta catastale, sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
PIANO QUARTO				
appartamento	mq.	52,67	100%	52,67
balcone	mq.	6,23	50%	3,12
PIANO SOTTOTETTO				
solaio	mq.	5,70	30%	1,71
		64,6		57,5
		mq. lordi		mq. commerciali



9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

9.2. Fonti d'informazione (all. 13)

- AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Baranzate

Fascia/Zona: Periferia

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 1.050,00 / prezzo max. 1.450,00 (Euro/mq)

- CAMERA DI COMMERCIO di Milano Monza-Brianza Lodi

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Baranzate

Zona: Periferia

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

valore di compravendita prezzo min. 1.500,00 / prezzo max. 1.700,00 (Euro/mq)

- AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con balcone (piano quarto) e solaio (piano sottotetto).	A3	57,5	€ 1.300,00	€ 74.750,00
				€ 74.750,00

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 001	€ 74.750,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.737,50
Spese condominiali ordinarie scadute e insolute nel biennio	-€ 4.676,74
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.300,00
Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative:	
- costruzione di parete a chiusura dell'accesso all'angolo cottura; demolizione della parete tra angolo cottura e locale adiacente; fornitura e posa di n. 2 serramenti .	-€ 3.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 60.035,76
arrotondato	€ 60.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: non ricorre il caso	€ 0,00

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia a mezzo PEC al Creditore Procedente e copia cartacea a mezzo posta ordinaria al debitore **(all. 14)**.

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: 08.10.2025

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1a) Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b) Accettazione incarico e giuramento esperto
- 2) Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario
- 3) Visura storica
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetria catastale
- 6) Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- 7) Documentazione anagrafica
- 8) Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 9) Atto di provenienza
- 10) Ispezione ipotecaria per immobile
- 11) Informazioni Condominio
- 11a) Regolamento del Condominio
- 12) Richiesta accesso atti edilizi e risposta Comune di Baranzate
- 13a) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 13b) Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
- 14) Attestazione di invio alle parti della perizia

