

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. n° 123/2025

Giudice delle Esecuzioni: XXXX XXXX

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Baranzate (MI) via Aquileja, 12/A



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Baranzate (MI) via Aquileja n° 12/A,

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 67, particella 116, subalterno 127

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo non occupato.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 58.000,00

da occupato: non risulta occupato

LOTTO 1

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Baranzate (MI) via Aquileja n° 12/A, appartamento ad uso abitazione, posto al piano 11°, composto da due locali, oltre servizi e un balcone.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXX XXXXX nato a XXXXX(XX) il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Baranzate (MI) come segue: (all. 1,2 e 3)

Intestati: XXXXXX XXXXX CF: XXXXXXXX - Proprietà **1/1**

dati identificativi: **fg.67 part. 116 sub. 127**

Dati classamento: cat. A/3, classe 1, vani 3,5 , rendita Euro 216,91

Indirizzo: via Aquileia n°12 A, piano 11°

Dati derivanti da: variazione territoriale del 22/05/2004 in atti. dal 11/06/2007 L.R. n. 13 proveniente dal Comune A940 Bollate, trasferito al Comune A618 Baranzate.

1.4. Coerenze

dell'appartamento da nord in senso orario: vano scale, pianerottolo comune, appartamento di terzi interno 116 e cortile comune.

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

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: residenziale e capannoni industriali

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

Servizi offerti dalla zona: nel raggio di 700 m. bar tabacchi, farmacia, sportello bancario, palestra, ristoranti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a mt. 450, in via Milano, fermata bus n.r. 560,566.

Collegamento alla rete autostradale: a circa mt. 500 svincolo per SP 233 Varesina, A8 Autostrada dei Laghi e A52 Tangenziale Nord.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 4 foto)

Edificio di 11 piani fuori terra oltre a un piano seminterrato costruito negli anni '60 del secolo scorso.

- struttura: cemento armato;
- facciate: c.a. a vista e intonaco;
- accesso: cancello esterno su via Aquileja, porta in ferro e vetri;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: presenti n°3, per motivi di sicurezza gli ascensori funzionano con dispositivo in dotazione ai residenti del condominio;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: mediocre/scadente.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 4 foto)

Abitazione di tipo economico, posta al piano 11°, composta da ingresso, soggiorno, una camera, cucinotto, bagno e un balcone.

Soggiorno e camera affacciano sul balcone orientato a est, mentre cucinotto e bagno hanno la finestra che affaccia sul corridoio del passaggio comune.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: est-ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, nel bagno rivestimento in ceramica fino h cm. 1.60 e in cucina angolo cottura h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutti i locali, in gres sul balcone;
- infissi esterni: telaio in ferro con finitura a vernice e vetro singolo, dotate di avvolgibili; serramenti di cucinotto e bagno dotate di grate in ferro.
- porta d'accesso: in legno non blindata;
- porte interne: in legno, porta cucina a soffietto;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con termosifoni; caldaia a condensazione murale a gas installata in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a condensazione murale a gas installata in cucina;



- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri.

2.4. Breve descrizione della zona

Il Comune di Baranzate è ubicato nell'area nord-ovest del Comune di Milano e dista 7 km dal capoluogo. Nel 2004 è stato scorporato dal territorio del Comune di Bollate e ora si estende su una superficie di 2,80 km con una popolazione di circa 12.000 abitanti.

La via Aquileja, in cui è insediato l'immobile, si trova a ovest del Comune di Baranzate e costituisce la via di collegamento tra via Milano, arteria principale che attraversa verticalmente il territorio comunale e la tangenziale Nord Milano.

Nella zona sono presenti insediamenti di carattere industriale e residenziale, nell'area di mt. 500 i servizi essenziali.

2.5. Certificazioni energetiche

Dall'indagine eseguita sul portale CENED Lombardia non risulta prodotta per l'immobile alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non si sono potuti acquisire dati sull'impianto termico installato nell'appartamento.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non esistente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/06/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al Custode Giudiziario, con l'ausilio della Forza Pubblica e del fabbro, nell'appartamento non si è rilevata la presenza di persone. (**all. 8** verbale di accesso all'immobile)

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate. (**all. 11**)

4 PROVENIENZA (all. 5)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXX XXXXX nato a XXXXX XXXX(XX) il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXX,

proprietà per la quota di 1/1 dal 30/07/2002, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. XXXX XXXXX, in data 30/07/2002, rep. nn.XXXX/XXXX trascritto a Milano 2 in data 01/08/2002 ai nn. XXXXX/XXXX (**all. 5**)

A/c dei Sigg.ri XXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXX il XX XXXX XXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXX, nato a XXXXX il XX XXXXXX XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXX.

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà del Sig. XXXXXX XXXXXXX, nato a XXXXXX il XX XXXXXX XXXX, codice fiscale XXXXXX XXXXXXXX e del Sig. XXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX il XX XXXXXX XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXX, per acquisto con atto in autentica Notaio Dottor XXXXXX XXXXXX, sede in XXXX, in data XX XXXXXX XXXX n. XXXXX di rep., registrato a XXX, Atti Privati, in data XX XX 1992 al n. XXXX e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 18 XXXXXXXX XXXX ai nn. XXXXX/XXX.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.9 e 10)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. XXXXX XXXXXX, Notaio in XXXXXX, alla data del 03/03/2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate, Milano 2, sia per nominativi (**all.9**), sia per immobile (**all. 10**) (elenco sintetico senza restrizioni) + estrazione di note al ventennio, alla data del 15/09/2025 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**

Atto amministrativo - 406 espropriazione per pubblica utilità 29/01/2019, rep. n. 1876 autostrade per l'Italia S.p.a., c.f. 075 169 11000, - Baranzate (MI) catasto terreni foglio 67 particella 231, consistenza 81. Si tratta di esproprio di porzione di terreno pertinente all'immobile di via Aquileja 12. (**nota di trascrizione con all.9**)

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 00/00/0000 ai nn. 0000/00000, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio XXXX XXXX XXXXX in data XX/XX/XXXX rep. XXXXX a favore XXXXXX XXXXX XXXXX con sede in XXXXX, c.f. XXXXXX, contro XXXXXX XXXXXX, C.F: XXXXXXXXX.

Importo ipoteca € XXXXXX di cui € XXXXXXXX di capitale, dura XX anni.

Grava su immobile: Comune di Baranzate (MI) via Aquileja n° 12/A, fg.67 part. 116 sub. 127.

Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta il XX/XX/XXXX ai nn. XXXX/XXXXXX, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio XXXXX XXXX XXXXX in data XX/XX/XXXX, rep. XXXX a favore di XXXXXX XXXXX XXXX con sede in Genova, richiedente XXXXXX XXXX. sede XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX, contro XXXXXX XXXXXXXX, C.F: XXXXXXXXX.

Importo ipoteca € XXXXXX di cui € XXXXXX di capitale,

Grava su immobile: Comune di Baranzate (MI) via Aquileja n° 12/A, fg.67 part. 116 sub. 127.

- **Pignoramenti**

Pignoramento verbale del XX/XX/XXXX rep.XXXX trascritto il XX/XX/XXXX ai nn. XXXX/XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX, C.F: XXXXXXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXXXX XXXX XXX con sede in XXXXXXXXX (XX), c.f. XXXXXXXX, (richiedente XXXX XXXX per XXXXXX XXX - XXXXXX) contro XXXXXX XXXX, C.F: XXXXXXXXXX.

Grava su immobile: Comune di Baranzate (MI) via Aquileja n° 12/A, fg.67 part. 116 sub. 127.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio XXX XXXXXX XXX

con sede in Milano e in Saronno che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 6,29

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa € 1.000

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.000

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna

Cause in corso: nessuna

Ci sono altre posizioni debitorie nel Condominio;

Eventuali problematiche strutturali: i problemi dell'edificio sono parecchi, alcune zone sono interdette al passaggio, non esiste il CIS.

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 insolite 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

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Ascensore al piano, accesso dalla strada senza gradini.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Baranzate in area B1 – Città moderna: isolati generalmente realizzati in attuazione dei precedenti PRG nella parte settentrionale del centro urbano residenziale, di alta densità fonciaria, caratterizzata da edifici prevalentemente in serie aperta, in linea o a torre, di altezza prevalente 6-7 piani fuori terra, e circoscritti episodi a cortina, con sporadica presenza di edifici di tipologia specifica produttiva di cui all'art. 14 del Piano delle Regole;

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 6):

- Nulla osta edilizio n° 178/1963 del 27/11/1963, rilasciato dal Comune di Bollate per la costruzione dell'immobile sito in Baranzate di Bollate, via Aquileja 12A.
- Dal fascicolo edilizia si rileva che il 07/11/1966 è stata eseguita la visita per l'abitabilità da parte dell'allora competente Comune di Bollate con alcune prescrizioni.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme alla pratica edilizia visionata presso il Comune di Baranzate.

Gli abusi consistono in: costituzione di locale cucinotto chiuso, come rappresentato nella planimetria catastale.

Inoltre, anche se la disposizione del bagno con accesso diretto dalla camera da letto è conforme al progetto visionato presso gli Uffici del Comune, si precisa che per la conformità al vigente Regolamento edilizio del Comune di Baranzate, solo il secondo bagno dell'abitazione può avere questa caratteristica; pertanto in un'eventuale ristrutturazione dell'appartamento si dovrà tenere conto di questa norma.

Gli abusi rilevati sono sanabili mediante: presentazione di pratica in sanatoria presso Comune di Baranzate.

Costi stimati:

Pratica di CILA in sanatoria da depositare presso il Comune di Baranzate.

Il costo che viene stimato per la suddetta pratica è il seguente: = € 1.000 (oltre oneri di legge)= 1.270 + obblazione Comune di Baranzate = € 1.000

Totale importo stimato per pratica di sanatoria (escluso oneri di legge) = **€ 2.270,00**



7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "londa commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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. londa	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	47,5	100%	47,5
balconi	mq.	10,2	30%	3,1
		57,7		50,6
		mq. lordi		mq. commerciali
				Arr. mq 51,00

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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 - Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: BARANZATE

Fascia/Zona: D1 /Periferica/abitazioni di tipo economico

Valore di compravendita prezzo min. 1.050 / prezzo max. 1450 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 4,5 / prezzo max. 5,9 (Euro/mq/anno)

Camera di Commercio MILANO e provincia

Periodo: 2° semestre 2024

Zona: Periferia – Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

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

Eventuali immobili analoghi in vendita sui portali delle agenzie immobiliari nel periodo: nello stesso complesso immobiliare in vendita al 9° piano, stessa tipologia, a € 65.000, da ristrutturare e un altro, invece ristrutturato, in vendita a € 90.000. Da indagini eseguite contattando alcuni agenti immobiliari, si è potuto rilevare che, nonostante alcune criticità del contesto immobiliare di via Aquileja 12 A, ci sono diverse compravendite, anche finalizzate a investimenti immobiliari.

9.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	51,0	€ 1.250,00	€ 63.750,00
€ 63.750,00				

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

- **VALORE LOTTO 1** € 63.750,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 3.187,50
- Spese condominio ultimo biennio -€ 3.000,00
- Spese per conformità edilizia -€ 2.270,00

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO € 57.562,50
 arrotondato **€ 58.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso € 0,00

La sottoscritta XXXX XXXXX XXXXXX 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: 18/09/2025

l'Esperto Nominato

XXXXX XXXXX XXXXXX

ALLEGATI

- 1)** Estratto di mappa
- 2)** Planimetria catastale
- 3)** Visura storica catastale
- 4)** Rilievo fotografico
- 5)** Titolo di provenienza
- 6)** Doc. edilizia Comune di Baranzate - atti di fabbrica
- 7)** Inquadramento urbanistico PGT Comune di Baranzate
- 8)** Verbali di sopralluogo accesso e verifica stato di occupazione
- 9)** Ispezione ipotecaria su immobile
- 10)** Ispezione ipotecaria su soggetto + note
- 11)** Risposta Agenzia delle Entrate per verifica contratto di locazione
- 12)** Certificazione notarile ex art 567 c.p.c.