Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 63-2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTO ANGELINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Comune di Bareggio (MI) via Firenze N. 1 angolo via Madonna Pellegrina



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

-APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

Bene in BAREGGIO (MI), via Firenze N. 1 angolo via Madonna Pellegrina

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 13, particella 377, subalterno 1

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 02/02/2026 è stato possibile visionare l'appartamento alla presenza del Custode nominato dott. ....., del rappresentante del Condominio e con l'ausilio del fabbro e si sono potuti effettuare il rilievo e la documentazione fotografica. L'appartamento risultava libero da persone e da cose. Si è provveduto ad effettuare in data 13/04/2026 un nuovo sopralluogo per verificare la cantina annessa all'appartamento e al momento del sopralluogo era occupata da terzi.

Contratti di locazione in essere

NO.

La Direzione Provinciale I di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 5 in data 3 febbraio alle ore 17:15
Ha comunicato quanto segue:

"Buongiorno Dott. .....,
In merito alla sua richiesta le comunico che per la società .....) non risultano in essere contratti di locazione/comodato registrati presso gli uffici territoriali in qualità di locatore.
Per il soggetto .....) risulta in essere il seguente contratto:
Contratto di locazione n. 532 serie 3 registrato il 20/01/2006 presso l'ufficio di Milano 1 (non essendovi l'obbligo, non sono stati indicati i dati catastali dell'immobile oggetto della locazione. Si allega una copia dell'interrogazione, per avere una copia del testo occorre rivolgersi all'ufficio di registrazione".

Tale contratto ci ' stato fornito in data 22/04/2026 e dalla lettura non viene indicato alcun dato catastale

Pertanto si può solo affermare, che l'unità staggita, al momento del sopralluogo, era libera da persone.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 104.000,00**

da occupato: NON SI RILEVA IL CASO

LOTTO 001

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

-APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

In COMUNE DI BAREGGIO (MI), via Firenze N. 1 angolo via Madonna Pellegrina: appartamento ad uso abitazione posto **al piano rialzato** composto da un disimpegno d'ingresso, un locale soggiorno, una camera, un locale cucina, un bagno con annesso un vano di cantina al **piano seminterrato.**

(Allegato n. 1: Cartografia)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento **gravante per il diritto di PROPRIETÀ della quota di 1/1 di** .....

A favore di ..... **per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1**

Comproprietari

Nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Bareggio (MI) come segue:

Intestati:

-..... – Proprietà 1/1

- APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

dati identificativi: **fg. 13 particella 377 sub. 1**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 4, consistenza 4,0 vani, sup. catastale: 84 mq; Totale escluse aree scoperte: 84 mq, Rendita € 299,55

Indirizzo: VIA FIRENZE N. 1 Piano S1-T

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 TOPONOMASTICA del 05/02/2020 Pratica n. MI0039694in atti dal 05/02/2020 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11266.1/2020)

Annotazioni: Nessuna.

ULTERIORI VARIAZIONI NEL VENTENNIO

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

dati identificativi: **fg. 13 particella 377 sub. 1**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 4, consistenza 4,0 vani, sup. catastale: 84 mq; Totale escluse aree scoperte: 84 mq, Rendita € 299,55

Indirizzo: VIA FIRENZE N. 1 Piano S1-T

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze

Coerenze in linea di contorno da nord in senso orario:

- dell'appartamento: area comune, unità di proprietà di terzi, pianerottolo comune da cui si accede e vano scale, area comune a chiusura.

-della cantina al piano seminterrato: area comune, ancora area comune e cantina di terzi, corridoio comune da cui si accede, altra cantina di terzi a chiusura.

(Allegato n. 2: Visura storica catastale, planimetria catastale, estratto di mappa)

1.4. 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 BAREGGIO (MI) via Firenze N. 1 angolo via Madonna Pellegrina

Fascia/zona: periferica est del nucleo urbano del comune.

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: dotata di tutti i servizi urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: La zona è dotata della Filiale Bancaria del Banco Desio e della Brianza di via Pietro Litta mentre nel raggio di 1 km è possibile raggiungere agevolmente le filiali di Banca Intesa Sanpaolo di via Manzoni 44 e della Banca di Desio e della Brianza di via Falcone 14, del Carrefour Market di via Madonna Pellegrina, dell'Ufficio delle Poste Italiane di via Francesco Gallina, della scuola dell'Infanzia "Sandro Pertini" di via Gallina, Nel raggio di 1-1,5 km e' possibile fruire della scuola primaria "Rodari" di via Matteotti n. 31, della scuola secondaria di 1°

grado "G. Perlasca" di via Matteotti, n.35, di un supermercato della catena commerciale Eurospin. Il Municipio è posto in piazza Cavour con tutti i servizi utili alla comunità distante circa 500 m dal fabbricato. I negozi di diversa tipologia merceologica sono ubicati in piazza Cavour e nelle adiacenti via Manzoni e corso Italia. Dalla zona è possibile accedere, in quanto a poco più di 1 km, il parco della storica "VILLA VITTADINI" del XIX secolo ed è stata riconosciuta dalla Soprintendenza di "interesse particolarmente interessante ai sensi dell'art. 2 della Legge 1089/39" e dove sul lato nord è presente un parco all'inglese e numerose statue d'epoca, In zona risultano più che discreti il numero di spazi a parcheggio pubblico. Sufficienti in zona sono le strutture recettive e i luoghi di ristoro.

Principali collegamenti pubblici: a poche decine di metri d alcune centinaia di metri la fermata della linea 431 e 424 dell'ATM.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7 km circa dalla Autostrada Milano Torino - Venezia

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di tre piani fuori terra oltre a seminterrato costruito agli inizi degli anni '70 del secolo scorso

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: rivestite con intonaco colorato;
- accesso condominiale: con portone in metallo e specchiature in vetro;
- scale interne condominiale: a rampe parallele;
- ascensore condominiale: presente
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: **complessivamente in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.**

2.3. Caratteristiche descrittive interne

-APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

In COMUNE DI BAREGGIO (MI), via Firenze N. 1 angolo via Madonna Pellegrina: appartamento ad uso abitazione posto **al piano rialzato** composto da un disimpegno d'ingresso, un locale soggiorno, una camera, un locale cucina, un bagno con annesso un vano di cantina al **piano seminterrato**.

Appartamento:

- esposizione: sui due lati nord-ovest:
- pareti interne: intonacate e tinteggiate; rivestimento in ceramica nel bagno sino ad H=1,66 m circa; nel locale cucina fino ai sotto pensili;
- pavimenti: in palladiana nel disimpegno, soggiorno e camera, in piastrelle di ceramica in monocottura in cucina e nel bagno;
- infissi esterni: in legno con vetri semplici in scarso stato manutentivo;
- porta d'accesso: in legno tamburata di tipo blindato;
- porte interne: in legno e vetro; la porta di accesso al soggiorno è stata asportata;
- impianto citofonico: presente;

- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: di tipo autonomo; sono presenti termosifoni in ghisa privi di valvole termostatiche. Si constata dal sopralluogo che è presente nel soggiorno una caldaia a pallets in disuso;
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno a gas;
- servizio igienico: il servizio è dotato di lavabo, water, bidet e vasca; sono state sul pavimento asportate in prossimità del lavello e del bidet alcune piastrelle della pavimentazione presumibilmente collegato ad un intervento idraulico degli scarichi;
- impianto di condizionamento/raffrescamento: sono presenti unità interne del tipo "split" con moto condensante esterna alloggiata sulla parete esterna;
- altezza dei locali: H= 2,98/2,99 m circa; H= 2,52 m circa in cantina;
- condizioni generali dell'appartamento: in un appena sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Cantina:

- porta d'accesso: in metallo;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: solo intonacati.

(Allegato N. 12: Documentazione fotografica)

-

2.4. Breve descrizione della zona

Il Comune di Bareggio, nel quale trova collocazione l'unità immobiliare, ha una popolazione di circa 17.500 abitanti e dista in linea d'aria circa 14 km dal centro urbano del Comune di Milano. Il Comune di Bareggio è localizzato geograficamente nella parte ovest del capoluogo Lombardo ed ubicato nelle vicinanze dei Comuni di Sedriano (da cui dista circa 2,0 km), di Pregnana Milanese (circa 3,2 km), di Vittuone (circa 3,7 km), di Cisliano (circa 4,0 km), di Arluno (4,9 km) tra i comuni limitrofi di prima fascia. È possibile giungere in auto a Bareggio dallo svincolo di Figino della A50 (tangenziale ovest) imboccando la SPexSS11 (Strada Provinciale della Padana Superiore) che in Comune di Cornaredo assume la denominazione di via Milano e proseguendo in direzione ovest modifica la denominazione in via Magenta e imboccando via Milano e poi via Novara si incrocia la rotonda "Michele Alboreto" e si devia per via Morandi e proseguendo verso sud in via Giovanni XXIII si giunge in via Firenze in angolo con via Madonna Pellegrina. Il Comune è raggiungibile in auto anche da Milano percorrendo l'autostrada A4 (Milano-Torino) ed uscendo allo svincolo di Rho ci si può immettere sulla Strada Provinciale N. 11 (Padana Superiore) che prosegue in via Milano, via Magenta e via Novara attraversando la frazione S. Pietro all'Olmo in comune di Cornaredo per giungere nel territorio di Bareggio. Il Comune di Bareggio non fruisce di una propria stazione ferroviaria ma dal Comune sono raggiungibili, in quanto poste a pochi chilometri, le due stazioni di Vittuone-Arluno e Pregnana Milanese. Il Comune di Bareggio è servito dalla linea di superficie della Società MOVIBUS Z620, che partendo dal Comune di Magenta, transita per i comuni di Corbetta, Sedriano e Bareggio proseguendo per i Comuni di Cornaredo e Settimo Milanese per giungere in territorio di Milano a Molino Dorino (MM1), dalla linea dell'ATM N. 431 che facendo capolinea all'Ospedale di Rho serve ampie zone del Comune di Rho, transita per il territorio di Cornaredo e giunge a Bareggio, dalla linea N. 424 dell'ATM che partendo da Bareggio transita per il Comune di Cornaredo e termina la corsa a

Milano (MM1- Molino Dorino); tali linee presentano una buona frequenza per favorire l' afflusso di lavoratori e studenti. L'edificio è posto all'interno del perimetro urbano del comune ed in posizione est ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria con una edificazione di tipo estensivo a bassa e media densità di tipologia economica/popolare edificati a partire dagli anni '60 del secolo scorso; sono presenti lotti edificati di tipologia economica di più recente costruzione con aree pertinenziali annesse. La zona è dotata della Filiale Bancaria del Banco Desio e della Brianza di via Pietro Litta mentre nel raggio di 1 km è possibile raggiungere agevolmente le filiali di Banca Intesa Sanpaolo di via Manzoni 44 e della Banca di Desio e della Brianza di via Falcone 14, del Carrefour Market di via Madonna Pellegrina, dell'Ufficio delle Poste Italiane di via Francesco Gallina, della scuola dell'Infanzia "Sandro Pertini" di via Gallina, Nel raggio di 1-1,5 km e' possibile fruire della scuola primaria "Rodari" di via Matteotti n. 31, della scuola secondaria di 1° grado "G. Perlasca" di via Matteotti, n.35, di un supermercato della catena commerciale Eurospin. Il Municipio è posto in piazza Cavour con tutti i servizi utili alla comunità distante circa 500 m dal fabbricato. I negozi di diversa tipologia merceologica sono ubicati in piazza Cavour e nelle adiacenti via Manzoni e corso Italia. Dalla zona è possibile accedere, in quanto a poco più di 1 km, il parco della storica "VILLA VITTADINI" del XIX secolo ed è stata riconosciuta dalla Soprintendenza di "interesse particolarmente interessante ai sensi dell'art. 2 della Legge 1089/39" e dove sul lato nord è presente un parco all'inglese e numerose statue d'epoca, In zona risultano più che discreti il numero di spazi a parcheggio pubblico. Sufficienti in zona sono le strutture recettive e i luoghi di ristoro. Dal cancello di passo pedonale si percorre un tratto di area comune pavimentata che conduce al portone di accesso del fabbricato. Superato l'accesso si giunge al pianerottolo del piano rialzato dopo avere superati alcuni gradini di una scala dotata di monta scale. **L'unità consta di una superficie lorda di 79,00 mq circa di appartamento oltre a 18,0 mq circa di cantina.**

2.5. Certificazioni energetiche:

L'unità NON risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica come da ricerche effettuate presso il CENED.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente. Vedi al come 6.1 la Dichiarazione dell'Amministratore.

2.8. Verifica di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

NO

Dalle indagini esperite dall' analisi del fascicolo del fabbricato, esaminato il rogito di provenienza non risulta alcun riscontro che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020".

L'immobile venne realizzato da un privato e precisamente dalla sig.ra ..... come si rileva dal rilascio del Nulla Osta Edilizio.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 02/02/2026 è stato possibile visionare l'appartamento alla presenza del Custode nominato dott. ....., del rappresentante del Condominio e con l'ausilio del fabbro e si sono potuti effettuare il rilievo e la documentazione fotografica. L'appartamento risultava libero da persone e da cose. Si è provveduto ad effettuare in data 13/04/2026 un nuovo sopralluogo per verificare la cantina annessa all'appartamento e al momento del sopralluogo era occupata da terzi.

-Contratti di locazione in essere

NO.

La Direzione Provinciale I di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 5 in data 3 febbraio alle ore 17:15
Ha comunicato quanto segue:

"Buongiorno Dott. .....,
In merito alla sua richiesta le comunico che per la società ..... non risultano in essere contratti di locazione/comodato registrati presso gli uffici territoriali in qualità di locatore.
Per il soggetto..... risulta in essere il seguente contratto:
Contratto di locazione n. 532 serie 3 registrato il 20/01/2006 presso l'ufficio di Milano 1 (non essendovi l'obbligo, non sono stati indicati i dati catastali dell'immobile oggetto della locazione. Si allega una copia dell'interrogazione, per avere una copia del testo occorre rivolgersi all'ufficio di registrazione".

Tale contratto ci ' stato fornito in data 22/04/2026 e dalla lettura non viene indicato alcun dato catastale

Pertanto si può solo affermare, che l'unità staggita, al momento del sopralluogo, era libera da persone.

(Allegato N. 3: Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietaria

- ..... **con ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1,** in forza di atto stipulato in data 31/05/2011 repertoriato ai nn.71910/16683 dott. Ferdinando CUTINO – sede Besozzo (VA) trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 30/06/2011 ai nn.11837/7254 da .....
- In tale atto la signora .....ha conferito alla ".....", il diritto di **Nuda Proprietà per la quota di 1/1** riservandosi l'usufrutto sua vita naturale durante per sé e dopo di sé per il di lei coniuge

....., che ha accettato, la nuda proprietà delle porzioni immobiliari site in Bareggio (MI).

- Si fa presente che con tale atto vengono conferiti alla Società sopra indicata oltre all'unità identificata al NCEU di Bareggio al foglio 13 particella 377 sub. 1 ovvero l'unità staggita altri beni **estranei alla presente procedura esecutiva.**

- L'Usufruttuaria ..... è deceduta in data 21/11/2017 con consolidamento dell'Usufrutto alla Nuda Proprietà.

- Si segnala che in base al **Certificato Storico di Residenza** rilasciato dal Comune di Bareggio in data 14/01/2026 l'Ufficiale di Anagrafe in base alle risultanze degli atti **certifica** che "..... alla data del 14/03/2024 era residente in via Firenze n. 22 dal 12/10/1934 dalla nascita. È stato cancellato in quanto Deceduto a Milano (M) il 14/03/2024"

  Si segnala che in base al **Certificato Storico di Residenza** rilasciato dal Comune di Bareggio in data 14/01/2026 l'Ufficiale di Anagrafe in base alle risultanze degli atti **certifica** che "..... alla data del 21/11/2017 era residente in via Firenze n. 22 dal 12/06/1948 dalla nascita. È stata cancellata in quanto Deceduta a Milano (M) il 21/11/2017".

(Allegato N. 4: Titolo di provenienza)

(Allegato N. 5: Certificati)

4.2. Precedenti proprietari

- ..... per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1 con atto di **DONAZIONE ACCETTATA,** in forza di atto stipulato dott. Nicola Caputo – sede Lainate in data 28/06/2005 repertoriato ai nn.134638/21968 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 22/07/2005 ai nn.15683/8808 da ..... per il diritto di **NUDA PROPRIETA'** per la quota di **1/1.**

In tale atto la sig.ra ..... (donante) si riservava l'usufrutto vita naturale durante.

Si fa presente che con tale atto vengono donati alla ..... oltre all'unità identificata al NCEU di Bareggio al foglio 13 particella 377 sub. 1 ovvero l'unità staggita altri beni **estranei alla presente procedura esecutiva.**

In merito a tale atto si rileva una **RINUNCIA AD OPPOSIZIONE**, stipulato dal notaio dott. Sergio BUCCHINI sede Magenta stipulato in data 24/04/2008 repertoriato ai nn.47874/14578 **a favore** di ..... per il Diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1 **contro** ..... per il diritto di **NUDA PROPRIETA'** per la quota di ½ in regime di bene personale e ..... per il diritto di **NUDA PROPRIETA'** per la quota di ½ in regime di bene personale trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 09/05/2008 ai nn.10842/6594.

Nel quadro D di tale nota si riporta quanto segue: *"SI PRECISA CHE: 1) LE SIGNORE ..... SONO FIGLIE DEL SIGNOR ....., PER ALTRO DECEDUTA IN DATA 18 NOVEMBRE 2007; 2) CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO NICOLA CAPUTO DI*

*LAINATE IN DATA 28 GIUGNO 2005 N. 134638/21968 DI REPERTORIO, REGISTRATO A RHO IN DATA 18 LUGLIO 2005 AL N. 1727 SERIE 1T E TRASCRITTO A PAVIA IN DATA 22 LUGLIO 2005 AI NN. 15683/8808 (PER LA ……) ED AI NN. 15681/8806 E 15682/8807 (PER LA SIGNORA ……): IL SIGNOR …… EBBE A DONARE ALLA FIGLIA SIGNORA…… LA NUDA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI IN COMUNE DI BAREGGIO, IN VIA ROMA N. 2, DI CUI AL MAPPALE 147 IN CORSO DI DEFINIZIONE, MAPPALE 150 SUBALTERNI 22, 21, 23, 24, 701, 702 E 703, TUTTI DEL FOGLIO 7 N.C.E.U. DEL MEDESIMO COMUNE; LA SIGNORA …… EBBE A DONARE ALLA FIGLIA SIGNORA …… LA NUDA PROPRIETA' (ORA PIENA PROPRIETA' IN SEGUITO AL RICONSOLIDAMENTO DELL'USUFRUTTO, IN SEGUITO ALLA MORTE DELLA STESSA AVVENUTA IN DATA 18 NOVEMBRE 2007) DEGLI IMMOBILI IN COMUNE DI BAREGGIO, IN VIA FIRENZE ANGOLO VIA MADONNA PELLEGRINA, DI CUI AL MAPPALE 377 SUBALTERNI 8 E 9, MAPPALE 378 SUBALTERNI 1, 2 E 3, TUTTI DEL FOGLIO 13 N.C.E.U. DEL MEDESIMO COMUNE, LA SIGNORA …… EBBE A DONARE ALLA FIGLIA SIGNORA …… LA NUDA PROPRIETA' (ORA PIENA PROPRIETA' IN SEGUITO AL RICONSOLIDAMENTO DELL'USUFRUTTO, IN SEGUITO ALLA MORTE DELLA STESSA AVVENUTA IN DATA 18 NOVEMBRE 2007) DEGLI IMMOBILI IN COMUNE DI BAREGGIO, IN VIA FIRENZE ANGOLO VIA MADONNA PELLEGRINA, DI CUI AL MAPPALE 377 SUBALTERNI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 E 10, MAPPALE 378 SUBALTERNI 4, 5, 6, 7, 8, 9 E 10 TUTTI DEL FOGLIO 13 N.C.E.U. DEL MEDESIMO COMUNE; 3) NON SONO ANCORA TRASCORSI VENTI ANNI DALLA TRASCRIZIONE DI DETTE DONAZIONI; 4) LE SIGNORE …… INTENDONO RINUNCIARE AL PROPRIO DIRITTO DI OPPORSI ALLE DONAZIONI MEDESIME AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 563 ULTIMO COMMA C.C. DOPO AVER TUTTO CIO' PREMESSO LE COMPARENTI MI RICHIEDONO DI RICEVERE IL PRESENTE ATTO IN FORZA DEL QUALE CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE: LE SIGNORE ……, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL DETTO ART. 563 ULTIMO COMMA C.C., **DICHIARANO DI RINUNCIARE** PURAMENTE E SEMPLICEMENTE AL PROPRIO DIRITTO DI FARE OPPOSIZIONE ALLE DONAZIONI DI CUI ALL'ATTO A ROGITO DEL NICOLA CAPUTO DI LAINATE IN DATA 28 GIUGNO 2005 N. 134.638/21.968 DI REPERTORIO, REGISTRATO A RHO IN DATA 18 LUGLIO 2005 AL N. 1727 SERIE 1T E TRASCRITTO A PAVIA IN DATA 22 LUGLIO 2005 AI NN. 15683/8808 (PER LA SIGNORA …… ED AI NN. 15681/8806 E 15682/8807 (PER LA SIGNORA ……)".*

Si fa presente che tale atto concerne oltre all'unità identificata al Nceu di Bareggio al foglio 13 particella 377 sub. 1 **ovvero l'unità staggita** altri beni **estranei alla presente procedura esecutiva.**

PATTI SPECIALI:

Nessuno

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò TIECCO - sede Perugia alla data del 13 febbraio 2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione presso il Servizio di Pubblicità di Pavia e al Catasto, di via Manin 27- Milano per nominativi e per immobile alle date del 24/12/2025, 30/12/2025, 03/01/2026, 12/01/2026 si evince:

(Allegato N. 6: Ispezioni ipotecarie)

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**

  Nessuna

Eventuali note: -

Nessuna

5.2. <u>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura</u>

- **Iscrizioni**

<u>-Ipoteca volontaria</u> iscritta presso il Servizio di Pubblicità di Pavia il **17/07/2012 ai nn.11327/1814** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito notaio dott. Nicola De Sanctis – sede Seveso, stipulato in data 11/07/2012 rep.2937/1979, a **favore** di ..... per il diritto di PROPRIETÀ della quota di 1/1 **contro** ..... (in qualità di terzo datore di ipoteca) per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/1, ... (in qualità di terzo datore di ipoteca) per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1, – ..... -DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA. Importo ipoteca € 800.000,00 di cui € 400.000,00 di quota capitale, durata 10 anni.

Tale ipoteca è **ANNOTATA DI QUIETANZA E CONFERMA** annotata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia ai nn. 14235/2035 in data 26/09/2012

Il bene immobile oggetto della suddetta ipoteca è identificato al NCEU di Bareggio al foglio 13 particella 377 sub. 1 **ovvero l'unità staggita.**

<u>Ipoteca giudiziale:</u>

<u>-Ipoteca giudiziale</u> iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il **05/11/2014 ai nn.14192/2337** Derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Milano – C.F. 80151430156 in data 10/12/2013 al n. repertorio 45935 a **favore** di ..... per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 1, per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 2, per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 3 **contro** ..... per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/2 dell'unità negoziale 1, per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 2 e ..... per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/2 dell'unità negoziale 1 e per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/1 dell'unità negoziale 3 per l'importo di € 176,965,23 di cui € 139.965,23 quota capitale.

A margine di tale ipoteca sono annotati di RESTRIZIONI DI BENI annotati presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia ai nn.11549/1871 e 11552/1874 in data 04/08/2020.

Si fa presente che con tale ipoteca grava oltre all'unità identificata al NCEU di Bareggio al foglio 13 particella 377 sub. 1 **ovvero l'unità staggita** facente parte dell'unità negoziale 3 anche su altri beni **estranei alla presente procedura esecutiva.**

Ipoteca legale

NESSUNA

Pignoramento:

-Pignoramento, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia il 30/01/2024 ai nn.1488/1032 Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O Tribunale di Milano C.F.80188650156 emesso in data 09/01/2024 rep. al n. 40 a **favore** di ..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 **contro** ..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 (Richiedente ..... – Conegliano (TV).

Il bene immobile oggetto della suddetta ipoteca è identificato al NCEU di Bareggio al foglio 13 particella 377 sub. 1 **ovvero l'unità staggita.**

- **Altre trascrizioni**

  Nessuna

-

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

Il CONDOMINIO è amministrato dallo ..... che ha fornito in data 24/02/2026 le informazioni che seguono;

Millesimi di pertinenza dell'appartamento: a tale proposito l'Amministratrice ha comunicato che le "quote millesimali dell'appartamento non sono calcolate in quanto non è presente alcuna tabella millesimale approvata"

Millesimi di riscaldamento: è presente l'impianto centralizzato che era stato installato all'origine ma attualmente le unità fruiscono di un riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° Gennaio al 31 Dicembre di ogni anno.

Le spese medie annue condominiali ordinarie dell'appartamento e cantina sono è di € 1.500,00 circa (quota spese di proprietà inclusa).

Le spese condominiali insolute nel solo anno in corso (gestione 2025) relativa alla unità di [redacted] appartamento al piano terra); **€ 861,44** calcolate all'approvazione del preventivo gestione 2025 e senza tenere conto della quota spese di proprietà.

Le spese condominiali insolute nel solo anno precedente (gestione 2024) **ammontano a € 1.109,12 senza tenere conto della quota spese di proprietà.**

Pertanto da quanto indicatoci, alla data della dichiarazione, l'ammontare delle spese condominiali insolute degli ultimi due esercizi sono pari a: **€ 1.970,56**

L'ammontare delle spese insolute complessive comprendenti gli anni precedenti della unità sono pari a **€ 3.240,34** calcolate all'approvazione del preventivo di gestione 2025. Potrebbero modificarsi in fase di elaborazione consuntivo esercizio 2025.

-le eventuali spese straordinarie condominiali deliberate ma non scadute: **non presenti**

-le eventuali spese straordinarie condominiali deliberate e già scadute: **non presenti.**

L'Amministratore ha precisato che:

"non è stato predisposto il C.I.S. (certificato di idoneità statica). Nel fabbricato potrebbe essere presente Eternit, non sono stati segnalati problemi strutturali ed in futuro si dovrà procedere con lo smantellamento della ex centrale termica e la sanificazione della ex cisterna gasolio. Il Condominio ha in corso delle controversie per pignoramento a causa di mancato pagamento delle spese condominiali".

(Allegato N. 7: Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio sulle spese insolute)

(Allegato N. 8: Regolamento di Condominio)

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

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI, In quanto per accedere al piano rialzato è presente una scala di accesso al piano dotata di monta scale e il fabbricato è dotato di ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il Comune di Bareggio è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 04.11.2021 e pubblicata sul BURL serie avvisi e concorsi n. 7 del 16.02.2022. L'area in oggetto ricade nel PGT Vigente in "ambito residenziale ad alta densità normato dall'art. 19 del Piano delle Regole".

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico all'epoca della sua costruzione.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Bareggio (MI):

Per la **realizzazione del fabbricato sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:**

-Nulla Osta per Esecuzione di Lavori edili Pratica Edilizia N. 52/70 in data 17/08/1970 rilasciata alla sig.ra [redacted] per "costruzione di casa di civile abitazione in via Madonna Pellegrina/angolo via Firenze".

Si evidenzia che è stata rilasciata il **Nulla Osta per Costruzione Opere Edilizie** in data 27/10/1971 PROTOCOLLO N. 6099 alla sig.ra [redacted] per "costruzione Recinzione".

(Allegato N. 9: Pratiche edilizie e disegni di progetto)

- **ABITABILITÀ**

  E' stata rilasciata l'Abitabilità in data 31/12/1972 Pratica N. 52/70 a decorrere dal 31/12/1972 alla sig.ra .....

(Allegato N. 10: Abitabilità)

7.2. Conformità edilizia:

Si pone a conoscenza preliminarmente che, al momento del rilascio della Licenza Edilizia l'unità immobiliare nelle tavole di progetto risultava ubicata sul lato destro rispetto al vano scala e all'ascensore. In data 02/10/1970 e Protocollata al N. 639 e pertanto dopo il rilascio della Licenza di costruzione avente oggetto: "Aggiornamento progetto ..... il progettista ovvero il geom. ..... dichiarava che "allegati alla presente le rimetto i disegni aggiornati della Patica di cui all'oggetto. Faccio presente che gli stessi riguardano solo l'ubicazione delle case, la quale è stata ruotata di 90° e ribaltata". Su tale richiesta è apposto con scrittura a mano un "PARERE FAVOREVOLE" datato 22/10/1970. In tale documento l'organo preposto dichiarava inoltre che "bisogna aggiornare la mappa". In data 26/10/1970 il Comune di Bareggio comunicava che "con richiamo alla nota in oggetto della Commissione Edilizia del 22/10/c.a. si approvano le varianti approvate al progetto per la costruzione di una casa di civile abitazione in via Madonna Pellegrina/angolo via Firenze" Si

annota che non risulta agli atti fornitimi un elaborato planimetrico in pianta dell'intero fabbricato con l'esatto orientamento della sagoma successiva a tale aggiornamento delle planimetrie depositate agli atti ma solo le planimetrie dei piani con l'ubicazione delle unità.

Si aggiunge inoltre che non è stato apportato alcuna modifica all'aggiornamento della mappa con l'esatto orientamento del fabbricato.

Al sopralluogo l'appartamento **risultava NON conforme** ai disegni di progetto.

Per quanto concerne l'appartamento staggito si è verificato quanto segue dal sopralluogo eseguito:

La parete che locale cucina adiacente al soggiorno è stata lievemente spostata allineandola con il muro perimetrale ampliando la superficie dello stesso locale cucina. **contrariamente a quanto rappresentato sulla tavola di progetto.**

E' presente nel disimpegno un pilastro che non risulta rappresentato sulla tavola di progetto

Per quanto sopra indicato NON SI PUÒ ATTESTARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA dell'appartamento e la conformità ad un progetto depositato.

Si segnala che il futuro aggiudicatario, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, acquisendo anche le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bareggio al fine di raccogliere le opportune informazioni dovrà presentare una pratica edilizia a sanatoria di regolarizzazione dello stato di fatto sopra enucleato.

Costi complessivi stimati: € 2.500 (€ 1.500 di oneri professionali + € 1000 di sanzione amministrativa)

Si può rilevare inoltre che lo **stato di fatto** della cantina, di forma pressoché quadrata è difforme rispetto a quanto rappresentato sulla tavola di progetto in quanto il muro perimetrale con la cantina adiacente (di cui al subalterno 3) è stato arretrato ampliando la cantina oggetto di pignoramento (di cui al subalterno 1) e diminuendo la superficie della cantina adiacente (di cui al subalterno 3) ed attualmente tale divisorio tra le due cantine è allineato con i muri perimetrali del corridoio cantine dalla parte degli accessi alle stesse cantine.

Pertanto si dovrà demolire il muro divisorio attualmente esistente e ricostruire un nuovo tavolato divisorio nella stessa posizione indicata nella tavola di progetto con un costo di demolizione dell'esistente muro divisorio con l'altra cantina e di ricostruzione, in conformità a quanto previsto sulla tavola di progetto con un costo di € 1.200 indicativo.

Costi stimati: € 1.200.

Nell'appartamento sono state demolite due spallette nel disimpegno d'ingresso che delimitava un piccolo spazio che disimpegnava il bagno e la camera **contrariamente a quanto rappresentato sulla tavola di progetto.**

Si dovranno ricostruire tali spallette con un costo di € 300.

Costo stimato: € 300 (costo di ripristino delle spallette)

COSTI COMPLESSIVI STIMATI: € 4.000 (pratica edilizia in sanatoria oltre a demolizione e ricostruzione e ripristino delle spallette)

7.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento **risultava non conforme** alla planimetria catastale

Dal sopralluogo è emerso che il disimpegno interno è stato ampliato riducendo la superficie del soggiorno **contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.**

È presente in tale disimpegno un pilastro che non risulta rappresentato **sulla planimetria catastale**

La parete del locale cucina adiacente al soggiorno è stata lievemente spostata allineandola con il muro perimetrale ampliando la superficie dello stesso locale. **contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.**

Nell'appartamento sono state demolite due spallette nel disimpegno d'ingresso **contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.**

Come già indicato si dovranno ricostruire le due spallette con un costo indicato al comma 7.2.

Pertanto il futuro aggiudicatario servendosi di un tecnico asseverante dovrà presentare un aggiornamento catastale con il sistema informatizzato DOCFA per una rappresentazione conforme allo stato dei luoghi rilevato con la pratica in sanatoria di cui al comma 7.2, sopra indicata.

Costo stimato: € 700 (quale onorario del professionista)

Si può rilevare inoltre che lo stato di fatto della cantina, di forma pressoché quadrata, **è difforme rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale** in quanto il muro perimetrale con la cantina adiacente (di cui al subalterno 3) è stato arretrato ampliando la cantina oggetto di pignoramento (di cui al subalterno 1) e diminuendo la superficie della cantina adiacente (di cui al subalterno 3) ed attualmente tale divisorio tra le due cantine è allineato con i muri perimetrali del corridoio cantine dalla parte degli accessi alle stesse cantine.

Dopo i lavori di demolizione dell'esistente divisorio e la ricostruzione del nuovo tavolato divisorio, nella posizione indicata sulla planimetria catastale e con i costi già indicati al comma 7.2 la cantina sarà conforme a quanto indicato sulla planimetria catastale attualmente agli atti del Catasto.

Infine si ritiene che l'Amministratore, a mezzo di un tecnico di sua fiducia presenti una rettifica della rappresentazione planimetrica del fabbricato in mappa con apposito tipo mappale con il software PREGEO, come peraltro indicato ai tempi dal Comune che non è stato effettuato con un costo da ripartire tra tutti i condomini indicativo di € 200.

Costi stimati: € 200

8 CONSISTENZA

8.2. 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 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) come segue:

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

Destinazione	*U.M.*	*Sup. lorda*	*Coeff.*	*Superficie omogeneizzata*
APPARTAMENTO	mq.	79	100%	79,00
CANTINA	mq.	18	25%	4,50
	TOTALE	**97**	TOTALE	**83,5**

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è 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)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Comune: Bareggio (MI)

Periodo: 2° semestre 2025

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Fascia/Zona: Centrale/Centro

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.100 (Euro/mq) / prezzo max. 1.250 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4.6 / prezzo max. 5.5 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Quotazioni 2025

Comune: Bareggio (MI)

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Posizione/Zona: centro

-Abitazioni in stabili di fascia media

- Quotazioni di appartamenti in stabili di fascia media

Valore minimo Euro/mq 1.593 – Valore medio: Euro/mq 1.777 - Valore massimo Euro/mq 1.960

9.3. Valutazione LOTTO 001

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A3	83,5	€ 1.400,00	€ 116.900,00

€ 116.900,00

Totale valutazione Lotto 001: € 116.900,00

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

VALORE LOTTO 001	€ 116.900,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.845,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.900,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	-€ 1.970,56
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 104.184,44
arrotondato	**€ 104.000,00**
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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'appartamento in oggetto, al momento del sopralluogo, era libero da persone.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta frazionabile dal punto di vista edilizio.

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia 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: 21/04/2026

l'Esperto Nominato
Ing. Giuseppe Bellia

ALLEGATI

1. Cartografia
2. Visura storica catastale, planimetria catastale, estratto di mappa
3. Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi
4. Titolo di provenienza
5. Certificati
6. Ispezioni Ipotecarie
7. Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio sulle spese insolute
8. Regolamento di Condominio
9. Pratiche Edilizie e disegni di progetto
10. Abitabilità
11. Documentazione fotografica