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 - Cellulare +39 335 5470992
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it – arch.sirena@libero.it

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 126/2026

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Bareggio (Mi)

Via Carlo Ravelli n. 12



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: Bareggio (Mi) – Via C. Ravelli n. 12 Piano T

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: fg. 12, part. 62, sub. 701 e fg. 12, part. 58, sub. 703 (graffate)

Stato occupativo

Al sopralluogo l'immobile risulta libero

Contratti di locazione in essere

nessuno

Comproprietari (non debitori)

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 58.500,00

da occupato: € ----------

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di **appartamento** ad uso abitazione posto al piano terra, con ingresso dal civico 8 di Via Carlo Ravelli, composto da un locale oltre servizi, con annessi vano ad uso ripostiglio esterno e tettoia; seguono e competono le afferenti quote di comproprietà sulle parti, spazi ed impianti comuni del fabbricato tali per legge declinazione e titoli.

****L'esperto evidenzia che al di sotto della tettoia è presente una veranda abusiva realizzata con copertura, pareti e relativa porta di ingresso in ferro e vetro, che dovrà essere rimossa, per le motivazioni indicate al punto 7.2.****

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

XXXXXXXXXXXXXXX nato a Torino il 28.07.1978 CF: XXXXXXXXXXXXXXX, celibe all'atto dell'acquisto - dalla verifica anagrafica effettuata presso il Comune di Bareggio il debitore risulta di stato libero.

Eventuali comproprietari (non debitori):

Nessuno

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

Intestati: **XXXXXXXXXXXXXXX** (CF: XXXXXXXXXXXXXXX) Proprietà per **1/1**

dati identificativi: **fg. 12, part. 58, sub. 703 e part. 62, sub. 701 (graffati)**

dati classamento: Categoria A3, Classe 3, Consistenza 2 vani, Sup. catastale totale 41 mq. (totale escluse aree scoperte: 39 mq.) Rendita € 123,95

indirizzo: Via C. Ravelli n. 12 Piano T

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica d'ufficio del 24.05.2016 Pratica n. MI0249909 (n. 80350.1/2016);

- Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione nel classamento del 23.07.2008 Pratica n. MI0655461 (n. 51933.1/2008) – soppressione della consistenza fg. 12 part. 58 sub. 701 graffata part. 62;

- Variazione del 23.07.2007 Pratica n. MI0684880 cambio uso negozio a abitazione diversa distribuzione (n. 56308.1/2007);

- Frazionamento e fusione del 11.03.1997 in atti dal 11.03.1997 (n. 321464.1/1997);

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

In corpo: altra unità immobiliare, cortile comune mapp. 64, altre unità immobiliare mapp.

63 e mapp. 59, via Ravelli.

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

Bareggio è un comune della città metropolitana di Milano in Lombardia, situato a circa 11 km a ovest del capoluogo lombardo, con una superficie di circa 11 kmq. per una popolazione di circa 17.000 abitanti; confina con i comuni di Cisliano, Cornaredo, Cusago, Pregnana Milanese e Sedriano e possiede le seguenti frazioni: San Martino, Brughiera, Cascina Figina. Uno degli aspetti più significativi dell'idrografia di Bareggio sono le risorgive, che costituiscono una delle attrazioni principali del Parco Agricolo Sud Milano, di cui Bareggio fa parte; tra i fontanili più rilevanti il Laghetto, il Barona e il Nuovo protetto dalla "Riserva Naturale parzialmente biologica Fontanile Nuovo" di circa 40 ettari.

Fascia/zona: Centrale/CENTRO.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: nel Comune sono presenti alcuni istituti di istruzione scolastica, tra cui asili nido, scuole dell'infanzia (2 statali, 1 paritaria), scuole primarie (2 statali), una scuola secondaria di primo grado statale e un Istituto Comprensivo Statale "Giorgio Perlasca", che raggruppa scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado; nei vicini Comuni di Cornaredo e Vittuone si trovano due scuole secondarie di secondo grado statali; per quanto riguarda il verde e i giardini sono presenti il Parco Arcadia, che si estende per circa 200.000 mq. all'interno del territorio di Bareggio, il Parco Borsellino, il Parco Comunale 8 Marzo, il Parco Quattro Elle, il Parco del Vecchio Ciliegio e il Parco Ghandi (nelle vicinanze dell'immobile oggetto della procedura); dal punto di vista socio-culturale, sono presenti diverse associazioni, in ambito culturale, sociale e di volontariato, una biblioteca Comunale e alcuni Centri/Campi Sportivi; dal punto di vista commerciale sono presenti tre farmacie, quattro filiali bancarie, alcuni negozi al dettaglio, bar, ristoranti/pizzeria, supermercati oltre ad alcuni centri commerciali nei comuni limitrofi.

Principali collegamenti pubblici: il territorio di Bareggio è servito da autolinee gestite dalle società ATM, Autoguidovie (linee 424 e 431 nelle vicinanze dell'immobile oggetto della procedura) e Movibus; la stazione più vicina, a 5 km. circa, si trova nel Comune limitrofo di Pregnana Milanese, una fermata della ferrovia Torino-Milano, servita anche dai treni del servizio ferroviario suburbano di Milano con la linea S6 (Novara-Pioltello Limito-Treviglio), svolto da Trenord.

Collegamento alla rete autostradale: a c.ca 6 km. raccordo Molino Dorino per la Tangenziale Ovest di Milano A50 e collegamento con Autostrada A4 Torino Trieste; il comune è attraversato dalla SP11.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne *(all. 6)*

Porzione di fabbricato di due piani fuori terra, facente parte del Condominio Corte dei PILAT Corso Italia/Via Ravelli, realizzato prima degli anni '50 del secolo scorso.

- struttura: muratura portante e tamponamenti in laterizio; copertura a doppia falda con rivestimento in tegole;
- facciate: facciata esterna con zoccolo in pietra di colore grigio e con intonaco per esterni tinteggiato di colore rosso mattone/rosa – facciata interna con intonaco per esterni tinteggiato di colore bianco e/o rivestita in klinker di colore marrone;
- accesso: su strada cancello pedonale e carraio in ferro verniciato di colore grigio (civico n. 8); nel cortile interno (immobile oggetto di pignoramento) cancelletto in ferro di colore marrone con apertura a battente;
- scala: non presente (immobile al piano terra);
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: mediocri.

2.3. Caratteristiche descrittive interne *(all. 6)*

Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra, composto da un locale oltre i servizi, con annessi vano ad uso ripostiglio esterno e tettoia.

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate o rivestite in ceramica in corrispondenza della cucina a vista (h. 70/80 cm. circa), nel bagno e nell'antibagno (h. 2,00 m. circa su tutte le pareti) e nel ripostiglio esterno (h. 1,80 m. circa); elementi decorativi su parte di parete lato finestre locale abitabile;
- pavimenti: piastrelle di ceramica posate in senso diagonale nel locale abitabile e posate in senso ortogonale nel bagno/antibagno, nell'ingresso esterno coperto da tettoia e nel ripostiglio esterno e nella veranda abusiva;
- infissi esterni: serramenti in alluminio/pvc di colore bianco; avvolgibili in pvc di colore legno naturale; veranda abusiva realizzata con struttura (pareti e copertura) in ferro di colore marrone e vetro con porta di accesso con apertura a battente e chiave semplice; tettoia preesistente con struttura in ferro e copertura di materiale non verificato;
- porta d'accesso: all'appartamento, porta blindata con pannello in legno con disegno a righe verticali di colore marrone; al ripostiglio esterno, porta in ferro di colore nero con porzione superiore apribile in vetro;
- porte interne: in legno di colore bianco con apertura scorrevole a scomparsa;
- imp. citofonico: non verificato;
- imp. elettrico: sotto traccia con quadro presente nell'ingresso e contatore posizionato all'esterno (all'interno di una nicchia chiusa con anta in ferro) – funzionamento non verificato (fornitura elettrica non attiva);
- imp. gas: presente – contatore posizionato all'esterno, in prossimità della porta di ingresso - funzionamento non verificato (fornitura gas non attiva);
- impianto di allarme: non presente;
- imp. idrico: sotto traccia - funzionamento non verificato (fornitura acqua non attiva) – a detta del debitore, contatore acqua presente nel pozzetto a pavi-

mento all'interno della veranda abusiva, nel quale alloggia anche il contatore di un'altra unità abitativa – non verificato in quanto non è stato possibile procedere con l'apertura del coperchio del pozzetto;

- imp. termico: riscaldamento autonomo con radiatori e caldaia presente all'esterno dell'immobile, nel locale abusivo - Marca Immergas – funzionamento non verificato (fornitura gas non attiva);
- imp. condizionamento: non presente;
- acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia presente all'esterno dell'immobile, nel locale abusivo - funzionamento non verificato (fornitura gas non attiva);
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e doccia;
- altezza dei locali: 3,25 m.;
- condizioni generali: discrete.

2.4. Breve descrizione della zona

Centrale, a traffico normale con parcheggi sufficienti.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna 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 18.05.2026 alla presenza del Custode Giudiziario, l'Avv. Anna Maria Multari, e del debitore, sig. XXXXXXXXXXXXXXX, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è rinvenuto che l'immobile risulta libero e disabitato; dalla certificazione anagrafica reperita, il debitore risulta residente presso l'immobile oggetto della procedura ***(all. 7)***.

3.2. Esistenza contratti di locazione

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

4 PROVENIENZA (*all. 9)*

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXXXXX nato a Torino il 28.07.1978 CF: XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 di proprietà

In forza di atto di compravendita Repertorio n. 348176 Raccolta n. 16879 del 16.04.2008 in autentica Dott.ssa Bufano Maria, Notaio in Milano, trascritto il 28.04.2008 al Reg. Gen. n. 9622 e Reg. Part. n. 5754.

A/c della XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Bareggio (Mi) – Via Ravelli n. 12 CF: XXXXXXXXXXXXXXX

4.2. Precedenti proprietari

- XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Bareggio (Mi) – Via Ravelli n. 12 CF: XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà

In forza di atto di compravendita Repertorio n. 60828 Raccolta n. 4897 del 28.06.1999 in autentica Dott. Scognamiglio Adriana, Notaio in Milano, registrato a Milano – Atti Privati il 05.07.1999 al n. 16952 serie 1V e trascritto a Pavia il 08.07.1999 al Reg. Gen. n. 9018 e Reg. Part. n. 6316.

- XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Bareggio (Mi) – Via Ravelli n. 12 CF: XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà (avente ad oggetto l'unita al fg. 12 part. 58 sub. 701 graffata part. 62)

In forza di atto a firma Notaio Capasso Repertorio n. 90529/22647 del 16.05.1997, registrato a Milano il 29.05.1997 al n. 11752, trascritto a Pavia il 23.05.1997 al Reg. Gen. n. 6351 e Reg. Part. 4379.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, alla data del 18.03.2026, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dall'ispezione per immobile effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Milano alla data del 21.04.2026 ***(all. 10)*** 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 volontaria iscritta a Pavia il 28.04.2008 al Reg. Gen. n. 9623 e Reg. Part. n. 1997 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulato dalla Dott.ssa Bufano Maria Bufano, Notaio in Milano, Repertorio n. 348177 Raccolta n. 16880 del 16.04.2008

  a favore di XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Torino – Piazza San Carlo n. 156 CF: XXXXXXXXXXXXXXX

  contro XXXXXXXXXXXXXXX nato a Torino il 28.07.1978 CF: XXXXXXXXXXXXXXX

  Importo ipoteca € 218.000,00 di cui € 109.000,00 di capitale – durata 30 anni

  Grava per la quota dell'intero bene (fg. 12, part. 62, sub. 701 e fg. 12, part. 58, sub. 703 graffate).

  Ipoteca giudiziale

  Nessuna

  Ipoteca legale iscritta a Pavia il 03.02.2010 al Reg. Gen. n. 2044 e Reg. Part. n. 429 derivante da norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602 a seguito di atto amministrativo Repertorio n. 1781/68 del 27.01.2010

  a favore di XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Milano CF: XXXXXXXXXXXXXXX

  contro XXXXXXXXXXXXXXX nato a Torino il 28.07.1978 CF: XXXXXXXXXXXXXXX

  Importo ipoteca € 77.584,78 di cui € 38.792,39 di capitale

  Grava per la quota dell'intero bene (fg. 12 part. 58 sub. 703).

  Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta il 17.11.2016 al Reg. Gen. n. 18388 e Reg. Part. n. 3439, derivante da Ruolo Repertorio n. 9445/6816 del 16.11.2016

  a favore di XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Roma CF: 13756881002

  contro XXXXXXXXXXXXXXX nato a Torino il 28.07.1978 CF: XXXXXXXXXXXXXXX

  Importo ipoteca € 211.814,04 di cui € 105.907,02 di capitale.

  Grava per la quota dell'intero bene (fg. 12, part. 62, sub. 701 e fg. 12, part. 58, sub. 703 graffate).

  Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta il 02.12.2024 al Reg. Gen. n. 22109 e Reg. Part. n. 4288, derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo Repertorio n. 22298/6824 del 28.11.2024

  a favore di XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Roma CF: XXXXXXXXXXXXXXX

  contro XXXXXXXXXXXXXXX nato a Torino il 28.07.1978 CF: XXXXXXXXXXXXXXX

  Importo ipoteca € 792.835,64 di cui € 396.417,82 di capitale.

  Grava per la quota dell'intero bene (fg. 12, part. 62, sub. 701 e fg. 12, part. 58, sub. 703 graffate).

- **Pignoramenti**

  Pignoramento del 23.02.2026 Repertorio n. 2149 trascritto a Pavia il 17.03.2026 al Reg. Gen. n. 4962 e Reg. Part. n. 3379

  contro **XXXXXXXXXXXXXXX** nato a Torino il 28.07.1978 CF: XXXXXXXXXXXXXXX, assistito e rappresentato dall'Avv. Fabio Zaninetti (CF: ZNNFBA71R15F205U) e dall'Avv. Chiara Coratelli (CF: CRTCRN76H49F205R)

  in favore di XXXXXXXXXXXXXXX con sede legale a Torino – Piazza San Carlo n. 156 e sede secondaria a Milano – Via Monte di Pietà n. 8 CF: XXXXXXXXXXXXXXX e per essa, in qualità di mandataria, XXXXXXXXXXXXXXX (già XXXXXXXXXXXXXXX) con sede a Milano – Via Bastioni di Porta Nuova n. 19 CF: XXXXXXXXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. Davide Sarina (CF: SRNDVD79E17F205L), dall'Avv. Giulia Galati (CF: GLTGLI85S49H501J)

  Importo atto di precetto € 97.436,03

  Grava per la quota dell'intero bene (fg. 12, part. 62, sub. 701 e fg. 12, part. 58, sub. 703 graffate).

- **Altre trascrizioni**

  Nessuna

- **Altro (Intervento non trascritto)**

  Intervento del 15.04.2026 promosso da XXXXXXXXXXXXXXX con sede a Roma - Via Giuseppe Grezar n. 14 CF e P.iva: XXXXXXXXXXXXXXX e domicilio ai fini della procedura a Milano – Viale dell'Innovazione n. 1/b contro XXXXXXXXXXXXXXX nato a Torino il 28.07.1978 CF: XXXXXXXXXXXXXXX – importo € 733.281,06.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da Ceschia Elisabetta Amministrazioni Stabili con sede in Bareggio – Via IV Novembre – Tel. 02 90362505 Cell. 348 4694623 – e-mail: info@ceschia-amministrazioni.it, che ha fornito le informazioni che seguono ***(all. 11)***.

Millesimi di proprietà: non sono presenti tabelle millesimali, le spese condominiali sono suddivise per unità immobiliare

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01/01 al 31/12

Spese ordinarie annue di gestione immobile ultimo consuntivo 2025: € 314,77

Spese ordinarie annue di gestione immobile ultimo preventivo 2026: € 284,28

Totale spese ordinarie insolute alla data della perizia: € 1.193,50

Spese ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 599,05

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del …….. gravanti sull'immobile per € …… nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Regolamento di Condominio

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no – barriere architettoniche accertate sia all'esterno del fabbricato, per la presenza di due gradini in corrispondenza della porta di accesso all'immobile, sia all'interno dell'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 una piccola rampa in corrispondenza dei gradini, oltre che per l'adattabilità di n. 1 locale bagno è pari a € 3.000,00 circa.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dall'atto di provenienza reperito, ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, risulta che:

- le opere di costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sono state iniziate in data anteriore al giorno 1 settembre 1967;

- successivamente a tale data non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti di concessione e/o di autorizzazione edilizia fatta eccezione per le opere di ridistribuzione spazi interni e cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione per le quali è stata presentata al Comune di Bareggio Denuncia di Inizio Attività in data 23.11.2006 protocollo n. 28395.

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

Tessuti Urbani Consolidati: centri storici e nuclei di antica formazione (A1) – edifici principali che mantengono i connotati storici della corte

Sensibilità paesistica: media (3)

Fattibilità geologica: classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni (sottoclasse 3a)

Area ad elevata vulnerabilità dell'acquifero e/o a bassa soggiacenza della falda

Azzonamento acustico: classe II area prevalentemente residenziale

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

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: l'esperto non è in grado di esprimersi in merito alla conformità alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione, in quanto il Comune di Bareggio non reperiva gli atti di fabbrica relativi all'immobile oggetto di pignoramento.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: l'immobile non è conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali, in quanto, in seguito alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 28395 in data 23.11.2006, per cambio d'uso da negozio ad abitazione, veniva realizzata una veranda abusiva esterna, che dovrà essere demolita.

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)*

- Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 28395 del 23.11.2006 Pratica Edilizia 2122/06 e successiva integrazione, con dichiarazione di fine lavori/certificazione collaudo finale del 11.04.2008.

L'esperto fa presente che, a seguito delle verifiche (unicamente per nominativi - presenti nella visura catastale) effettuate dal XXXXXXXXXXXXXXX, il Comune di Bareggio metteva a disposizione unicamente la suddetta documentazione edilizia relativa all'immobile pignorato.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria della Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 28395 del 23.11.2006 P.E. n. 2122/2006.

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

Esterno

- presenza di veranda abusiva con struttura (pareti e copertura) in ferro di colore marrone e vetro, con porta di accesso con apertura a battente e chiave semplice, realizzata sotto la tettoia preesistente (atti di fabbrica irreperibili);

- il ripostiglio ha dimensioni inferiori.

Interno

- nel locale abitabile presenza di un muretto h. 1,00 m.;

- le finestre hanno larghezze leggermente inferiori (modifiche di facciata).

L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili sono verificati e che l'immobile è conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Bareggio, eccetto per quanto concerne la veranda abusiva, che dovrà essere rimossa, in quanto non garantisce i rapporti aero-illuminanti naturali del locale bagno/antibagno e non permette lo scarico dei fumi della caldaia a gas verso l'esterno.

Sono/non sono sanabili mediante:

- sono sanabili mediante presentazione di autorizzazione in sanatoria.

Costi stimati: € 2.500,00.

****L'esperto, in merito alle modifiche di facciata (serramenti), si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia, in quanto tiene a precisare che il professionista incaricato di presentare la richiesta di sanatoria dovrà effettuare le opportune analisi (che esulano dai compiti richiesti e che sono del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso, sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni).****

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 23.07.2007.

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

Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- sono regolarizzabili mediante presentazione di una nuova scheda 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 TERRA				
appartamento	mq.	37,77	100%	37,77
ripostiglio esterno	mq.	1,26	30%	0,38
tettoia	mq.	10,02	30%	3,01
		49,1		**41,2**

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 2025

Comune: Bareggio

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO

<u>Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale:</u>

Valore mercato prezzo min. 1.100,00 / prezzo max. 1.250,00 (Euro/mq)

- CAMERA DI COMMERCIO di Milano Monza-Brianza Lodi

Periodo: 2° semestre 2025

Comune: Bareggio

Zona: Centro

Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e pregio:

valore di compravendita prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 1.960,00 (Euro/mq)

- AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento (piano terra) con ripostiglio esterno e tettoia	A3	41,2	€ 1.600,00	€ 65.920,00

€ 65.920,00

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	€ 65.920,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.296,00
Spese condominiali ordinarie scadute e insolute nel biennio	-€ 599,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.800,00
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:	
- demolizione veranda abusiva	-€ 700,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 58.524,95
arrotondato	**€ 58.500,00**
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 ai legali del Creditore Procedente e del 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: 09.07.2026 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

11a) Informazioni Condominio

11b) Regolamento di Condominio

12a) Richiesta accesso atti edilizi

12b) Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Bareggio

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