

INDICE SINTETICO

Dati Catastali - Beni in via Bissone, 6, P 8°/S1 Baranzate (MI)

UNITÀ NEGOZIALE 1 - Immobile 1

Dati Catastali: **Fg. 69 - Mapp. 39- Sub. 53**

(da visura catastale estratta il 30/9/25): Rendita: Euro 822,46
Categoria A/2 a), Classe 2, Consistenza 6,5 vani Foglio 69 Particella 39 Subalterno 53
Indirizzo: VIA BISSONE n. 6 Piano 8-S1
Dati di superficie: Totale: 121 m2 Totale escluse aree scoperte b): 114 m2

100,65 mq da CTU

Stato occupativo

Unità Lotto 1 CORPO A: **LIBERO** (giuridicamente)

(al sopralluogo del 29/09/2025, erano presenti il sottoscritto, l'esecutata sig.ra e il
ctp della procedura parte I arch.

VALUTAZIONE PERITALE BENI

Prezzo al netto delle decurtazioni

Immobile 1

STIMA IMMOBILIARE al 2016:	€ 188.170,00
STIMA IMMOBILIARE al 2025:	€ 200.326,50
da libero con applicate decurtazioni di rito 2025:	€ 190.310,18
da occupato:	€ 167.472,95



1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Bene in BARANZATE – Lotto: 01- (abitazioni civile) via Bissone, 6 – P 8°

1.1 Descrizione dei beni

Identificativo corpo: 01

via Bissone, 6 – Baranzate (Bollate) P 8°

CTU: Appartamento posto all'8° piano dello stabile di via Bissone, 6, accessibile con scala e ascensore

composto da: un'entrata con ripostiglio, un soggiorno, una cucina abitabile e un bagno, due camere . Accessori: un ampio terrazzo e un balcone. Cantina: posta al piano cantinato individuata come da planimetria catastale **(ALL.1)**

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Quota e tipologia del diritto

diritto di proprietà ½

Diritto di proprietà ½

1.3. Identificato al catasto fabbricati:

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di **BARANZATE (A618) (MI)**

Foglio **69** Particella **39** **Classamento:** Rendita: **Euro 822,46**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **6,5 vani** Foglio **69** Particella **39** Subalterno **53**

Indirizzo: VIA BISSONE n. 6 Piano 8-S1

Dati di superficie: Totale: **121 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **114 m²**

(ispezione Visura storica immobile del 30/09/2025 T311278/2025) **(ALL.2)**

1.4. Coerenze:

COERENZE APPARTAMENTO (desunte da sopralluogo, negli atti di provenienza non viene descritto): Da Nord in senso orario: via Milano, proprietà terzi , blocco scale condominiali, cortile condominiale, prop. ;

COERENZE CANTINA: proprietà eredi , via Bissone, proprietà eredi , corridoio cantine;

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



Intestati catastali

1.

nata a _____ Diritto di: Proprieta' per 1/2

2. _____ (CF _____)

nata a _____ Diritto di: Proprieta' per 1/2

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Stabile eretto nel comune di Baranzate (ex comune di Bollate), affaccia direttamente su via Milano, e su via Bissone. Il bene ispezionato è un appartamento posto al piano ottavo dello stabile di via Bissone 6, servito da un ascensore, con porta blindata, che sbarca direttamente nel disimpegno

. Quest'ultimo sbarco è un disimpegno in condivisione con altra proprietà di famiglia sul quale però affacciano i due ingressi ben distinti.

Le condizioni interne sono in ottimo stato benché gli impianti siano quelli dell'epoca della costruzione. Gli infissi sono in legno con vetrocamera in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti si alternano in marmi e parquet di ottima fattura.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Piani fuori terra: 9, oltre un piano interrato adibito a cantine/sotterraneo

Copertura: a falde con tegole marsigliesi, non coibentate, ispezionabili nelle soffitte

Rivestimento esterno: rivestimento ceramico bicromo diviso tra facciata e sfondati; condizioni mediocri

Ingresso immobili: porte in vetro e alluminio

Ingresso principale: dalla via Milano che incrocia la via Bissone

Custode: /

Giudizio complessivo: buone condizioni di conservazione e manutenzione esterne, buone nelle parti comuni delle scale

Caratteristiche zona: zona periferica del Nord Ovest milanese. Zona di alto passaggio di traffico diretto verso la direttrice Novate Gallarate etc

Area urbanistica: prevalentemente residenziale con forte presenza industriale a traffico alto con parcheggi riservati pubblici (strisce blu). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Ospedale Sacco; zona Expo 2015, centri commerciali Metro/Decathlon/Esselunga/Leroy Merlin a 5/10 minuti/ospedale Galeazzi/Mind/international



school of Milan

Caratteristiche zone limitrofe: a connotazione residenziale/industriale

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: A8, E64, SP11 MM Rho fiera a piedi 10 min non lontano linee di superficie su gomma e binari;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (ALL. 5)

Le condizioni interne sono in ottimo stato benché gli impianti siano quelli dell'epoca della costruzione. Gli infissi sono in legno con vetrocamera in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti si alternano in marmi e parquet di ottima fattura.

Altezza dei locali: misurata h. mt. 2,92 circa; cantina h. mt. 2,40 circa;

Esposizione: l'edificio sui tre lati; appartamento 2 lati, N/O+S/E

Porta di accesso: tipo tamburata simil noce esterno;

Infissi esterni: in legno con vetro-camera 4/16/4;

Sistema di oscuramento: avvolgibili (tapparelle) in materiale plastico, color vinaccia chiaro

Porte interne: Porte in legno e vetro, laccate, dimensioni 70/80x210 cm,

Pareti: locali abitativi, rifinite con tinteggiatura bianca;

bagno rivestimenti: piastrelle monocottura/agglomerati 30x30; a pavimento colorate bianco sporco, pareti fino oltre 1.80 in ceramiche chiare/bianco;

pavimenti: zone giorno, parquet pregiato posato a spina di pesce diagonale Cucina marmettoni rossi in granito dell'epoca costruzione

cantina: battuto di cemento liscio

impianto citofonico: audio;

impianto elettrico: sotto traccia non verificabile la posa ma funzionante;

impianto idrico: sotto traccia;

impianto termico: centralizzato alimentato a gas metano con radiatori non dotati di contabilizzatori e valvole di ritenzione; Radiatori misti alluminio/ferro.

ACS: prodotta da caldaia a gas metano Junkers Bosch posizionata in cucina, non presentate revisioni periodiche;



3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Esistenza contratti di locazione: **LIBERO**

(al sopralluogo del 29/09/2025, erano presenti il sottoscritto, l'esecutata sig.ra _____ e il CTP arch. _____). L'appartamento non era abitato essendo stata la casa della defunta madre della sig.ra _____

3.2. STATO DI POSSESSO: L'immobile risulta essere LIBERO.

Non segnalati contratti dall'Ufficio delle Entrate concernenti gli immobili staggiti.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari:

nata a _____ (MI) il _____ Diritto di: Proprieta' per 1/2

(CF _____)

nata a _____ Diritto di: Proprieta' per 1/2

Dati desunti da Visura del 18/06/2025 n.ri T265454/2025 (**ALL. 2**) e Nota trascrizione Pignoramento (agli atti) nonché

Per la titolarità bene:

- > all. 1 certificazione sostitutiva notarile in data 19.06.2024
- > all. 2 nota di trascrizione_ in data 21.05.25_ ai nn. 70493-48685_ di accettazione eredità
- > all. 10 duplo nota di trascrizione pignoramento RGE 541-2024
- > relazione custode giudiziario ante udienza ex art. 569 c.p.c.

4.2. Precedenti proprietari

A tutto il giorno 7 ottobre 2025 l'immobile sopra descritto risulta essere di proprietà del signore a _____, forza di:

- successione legittima in morte del padre _____ deceduto in Milano il giorno 7 ottobre 1992, giusta dichiarazione di successione presentata all'ufficio registro di Milano in data 28 dicembre 1992 registrata al numero 12451/92 e trascritta ufficio del territorio di Milano servizio di pubblicità immobiliare circoscrizione 2 in data 25 febbraio



5.2.2 Trascrizioni:

- **PIGNORAMENTO** trascritto il **23/07/2014** al RP 47632 RG 68346 Tribunale di Milano del **19/12/2013** rep. 8676 del 23/05/2014, a favore della società _____ a carico dell'immobile Fg 69 part. 33/39 sub 53, sub 9 e sub 18 (*risulta omesso il sub 53 della particella 39 per errore materiale*) (nd Notaio);
- **PIGNORAMENTO** trascritto il **05/11/2014** al RP 67727 RG 98867 Tribunale di Milano del **19/12/2013** rep. 13359 del 04/10/2014, a favore della Banca Popolare di Bergamo a carico dell'immobile Fg 69 part. 33/39 sub 53, sub 39 e sub 53;
- **PIGNORAMENTO** immobiliare trascritto in data 19 settembre 2019 ai numeri **116120/75456** a favore di MAIOR SPV Srl con sede in Conegliano Treviso CF 04951650268 a carico della signora _____ nata a _____ giorno 3 _____ CF _____ gravante sulla quota di 1/2 dell'immobile oggetto di esecuzione;
- **PIGNORAMENTO** immobiliare trascritto in data 7 giugno 2024 ai numeri **75794/54315** a favore di condominio case di via Bissone 6 con sede in Baranzate Milano CF 95632280152 ed carico delle signore _____ (già precedentemente citate);

5.2.3 Altre trascrizioni: **nessuna**

N.B. Esiste poi riportato nella relazione notarile il **PIGNORAMENTO** trascritto il **17/04/2014** al RP 24036 RG 34109 Tribunale di Milano del **19/12/2013** rep. 23145, a favore della società E _____ a carico dell'immobile Fg 69 part. 33/39 sub 53, sub 9 e sub 18; **PIGNORAMENTO ESTINTO CON PROVVEDIMENTO DEL 29/09/2014 (ex. RGE 75/2014)**

5.2.4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Millesimi di proprietà:

Millesimi spese generali: 34,28

Millesimi riscaldamento: 26,57

Millesimi pulizia scale: 34,28

Millesimi ascensore: 34,28 Scala A

Millesimi acqua potabile: 1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

5.2.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: in base al Decreto 18 gennaio 2016 - n. 224 *Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30 luglio 2015*, si riporta quanto segue, omettendo la redazione dell'APE.

Sulla scorta dell'indagine condotta il 3/10/2025 presso il catasto energetico Cened non risultano Attestati di Prestazione Energetica relativi al sub ispezionato.



6. CONDOMINIO

Richiesto aggiornamento delle spese sospese pendenti sul bene pignorato all'8° piano di via Bissone 6 inviate all'amm.re pro tempore odierna (*variato dalla precedente CTU*) – Milano Stabili via Negroli, 10/b – 20133 Milano tel. 02.39666888 – info@milanostabili.it al 6/10/2025

Riparto consuntivo Gestione ordinaria 2024

01/01/2024 – 31/12/2024

Millesimi generali, spese scala A, Ascensore scala A.....34,28

Millesimi Ascensore scala A piano persone8,00

Totale parziale € 2.154,45

Rateizzazione Gestione ordinaria 2025

01/01/2025 – 31/12/2025

Rata 1 – 10/02/2025 – 799,33 €

Rata 2 – 10/04/2025 – 587,02 €

Rata 3 – 10/06/2025 – 587,02 €

Rata 4 – 10/08/2025 – 587,02 €

Rata 5 – 10/10/2025 – 587,02 € (spesa non ancora scaduta)

Conguaglio totale 13.403,59 € (conguaglio extra procedura)

- eventuali spese condominiali comuni già deliberate e in previsione: /

Totale consuntivo spese 4714,84: 4.714,84 €

La posizione intestata alla proprietà i sito all'ottavo piano è identificata nella posizione 35 del consuntivo 2024 e del preventivo 2025

Il condominio non è parte di un Supercondominio e non ci sono pendenti azioni legali nei confronti di altri condòmini morosi

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio è stato edificato con **domanda di costruzione del 1959**, e **Autorizzazione ai lavori edili del 21/12/1959** e **Autorizzazione di Abitabilità del 29/12/1961**.

Il **29/07/1987**, viene rilasciata **Concessione edilizia Prof. 7836/1393/EP Pratica 182/87** per lavori di "frazionamento con trasformazione di destinazione d'uso da residenza a ufficio di parte di appartamento e ristrutturazione della parte restante" che porta l'immobile staggito sito al piano 8° alle condizioni planimetriche che vengono riportate nelle tavole progettuali approvate e trovano riscontro nella planimetria catastale del 07/06/1988.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

In fase di sopralluogo, effettuato il 01/02/2016 e più recentemente il 29/09/2025 in presenza dell'esecutata e proprietaria della quota di 1/2, sig.ra _____ e del coniuge _____ (CTP della procedura), non sono state riscontrate difformità rispetto a quanto riportato nella scheda catastale del 07/06/1988 per ciò che concerne tanto l'appartamento quanto la cantina.

Si dichiara pertanto la conformità edilizia di quanto accertato e controllato.



7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Baranzate – via Bissone, 6

Aree B1 Art. 14 Aree B del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale

Strumento urbanistico vigente: PGT (Variante del 2020)

Immobile soggetto a convenzione: **no**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **no**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?: **no**

Se sì, di che tipo?: **no**

NB Si richiama la presenza di un vicino campo ROM illegale di discrete proporzioni che spesso porta complicazioni reali di convivenza.

Oltre a ciò si rammenta che sono in corso di definizione le indagini per la bonifica della vicina "ex cava", giunta ormai alla fase finale. Per quanto riguarda questo aspetto bisogna rivolgersi direttamente al comune di Baranzate. Sono stati interpellati il CTU della procedura e i tecnici rilevatori che però non hanno considerato ammissibile rilasciare relazioni tecniche a riguardo che sono agli atti depositati nella causa in corso con il comune di Bollate.

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?: **no**

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: edificio edificato ante 1967

Conformità con quanto riportato negli estratti del PGT. **(ALL.9)**

7.3 SUPERFICI COMPLESSIVE CALCOLATE:

Identificativo corpo 01 – Baranzate – via Bissone, 6 (app. + cantina) P 8°			
Destinazione	Sup. lorda commerciale	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	110,84	1,00	110,84
Balcone 1	21,62	0,25	5,40
Balcone 2	4,50	0,25	1,12
Cantina	27	0,15	4,05
TOTALE	mq		121,41

7.4 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

caratteristiche strutturali:

copertura: materiale: a falde inclinate tegole marsigliesi

scale: tipologia: rampa interna al sedime dell'edificio



materiale: lastre di marmo posato alla palladiana lucidato dell'epoca dell'edificazione

ubicazione: interna

servoscala: nei primi gradini nell'androne per raggiungere livello ascensori

condizioni: ottime

travi: materiale c.a.

componenti edilizie e costruttive:

portone accesso: **tipologia:** anta doppia singola; **materiale:** alluminio leggero anodizzato con vetro con sopraluce; **apertura:** elettrica e a chiave; **condizioni:** buone

infissi esterni edificio: **tipologia:** vetro doppio ; **materiale:** legno; **tapparelle avvolgibili:** in plastica color legno in condizioni mediocri

pareti esterne: **materiale:** muratura di mattoni forati/pieni; **coibentazione:** ND; **rivestimento:** intonaco plastico bicolore in condizioni mediocri e tessere in ceramica;

pavimentazione interna: **materiale:** parquet e marmi in ottime condizioni;

plafoni: **materiale:** intonaco civile in condizioni discrete

impianti: NO

ascensore: si compreso servo scala PT

citofonico: **tipologia:** audio in condizioni buone a vista/prova

elettrico: **tipologia:** sottotraccia, tensione 220v in condizioni buone alla vista

tipologia gas: con tubazioni a vista, alimentazione a metano

tipologia idrico: sottotraccia

tipologia termico: CENTRALIZZATO, a gas naturale per riscaldamento e caldaietta murale Junkers/Boiler Baxi; radiatori in ghisa verniciati senza valvole di contabilizzazione.

VALUTAZIONE IMPIANTI:

- **dichiarazione di conformità impianto di adduzione metano dal contatore alla caldaia e alla presa cucina:** non presente

- **dichiarazione di conformità impianto elettrico appartamento:** non presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

8. Criterio di stima: analogico comparativo

8.1 FONTI DI INFORMAZIONE:

- catasto di Milano
- Agenzia delle entrate bollettino
- indagini di mercato presso agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona;
- siti web specializzati in annunci immobiliari;
- banca dati dell'agenzia del territorio – O.M.I. osservatorio del mercato immobiliare;



8.2 Valutazione corpi:

il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, delle finiture e dei relativi stati manutentivi, dopo aver svolto le più opportune indagini nel comune di Baranzate (agenzie immobiliari), nella zona in esame, ha rilevato che i prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione oscillano tra i 1.400e e i 2.400 €

Valore stimato per la residenza A/2 , considerando anche le omogeneizzazioni di prezzi per gli spazi afferenti agli appartamenti. **1.650 €/mq**

Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 — Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo - Valori relativi all'Agenzia del Territorio. - Comune: Milano– Tipologia Abitazioni tipo economico – normale **€/mq 1.250/1.600**

BORSINO IMMOBILIARE

Baranzate Bissone, 6, Quotazioni abitazioni fascia stabili 1° fascia valore medio €/mq **1.452**

AGENZIE DI ZONA – Milano – dai **1.600>2.700 €/mq** (Team Clement, Tecnocasa, Aste Florio, Asteadvisor, Consulovest, SimplexDomus, XQuare)

SIMULAZIONE Requot con parametri ad hoc – Milano – via Pellini, 4 – **€/mq 1.580 circa**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A2	121,4	€ 1.650,00	€ 200.326,50
				€ 200.326,50

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

I suddetti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili.

Tutto ciò considerato e soprattutto parametrando valori e stato di conservazione dell'immobile, nel quale dovrebbero essere attuate piccole operazioni di manutenzione ordinaria, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato **un valore unitario pari a: 1.600,00 euro/mq**, tenendo conto della media tra i valori;



Il trend della zona come da allegati riportati, ha avuto una lieve flessione del mercato immobiliare negli ultimi anni. Vero è anche che una fase transitoria che potrebbe durare un'anno circa è quella dell'interesse della zona per le olimpiadi Invernali e quindi con un lieve trend di aumento. Si è considerato anche che la manutenzione del bene e la posizione - *sita all'8° piano* - di fatto "staccano" leggermente dal contesto dei piani più bassi. La posizione e lo sbarco al pianerottolo (*al momento condiviso con un parente*) rendono più intimo l'appartamento. In conclusione si è voluto applicare un incremento del 10% rispetto alla semplice media.

9. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità in esame potrebbe essere divisibile, come proposto nella precedente stesura ma i costi per l'eventuale divisione (*divisione degli impianti, rimodulazione degli spazi, progettazione*), come dimostrato, esubererebbero i benefici che si trarrebbero dalla divisione.

DESCRIZIONE VALORE	VALORE
LOTTO 01	
VALORE LOTTO 01	200326,50
RIDUZIONE 5% PER ASSENZA GARANZIA VIZI	10016,33
SPESE CONDOMINIO (ordinarie+straordinarie senza	4714,84
STIMA DANNI DA RIPARARE	0,00
VALORE STIMATO BASE D'ASTA	185595,34
PREZZO BASE D'ASTA LIBERO	185595,34
PREZZO BASE D'ASTA OCCUPATO (12%)	163323,89

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non richiesto non presente

CRITICITÀ DA SEGNALARE: Nulla se non quelle citate nel punto

NB 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 uniformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione finale.

12 ALLEGATI

1. PLANIMETRIA 8° Sub 53 + PROPRIETA'
2. VISURA STORICA SUB 53 - 30/9.pdf
3. ACCESSO ATTI PRECEDENTI (pregressi)
4. ISPEZIONE IPOTECARIA + DIVISIONE GIUDIZIALE 30/9
5. ALLEGATO FOTOGRAFICO
6. NO APE
7. ESTRATTI PGT 2020
8. VALUTAZIONI PUBBLICATE
9. SPESE CONDOMINIALI SOSPESE
10. REGOLAMENTO CONDOMINIO
11. LIQUIDAZIONE ESPERTO ALLA STIMA copia.pdf

Il sottoscritto arch. Emanuele Bianchi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onere di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio

il tecnico estimatore

Emanuele Bianchi

Milano 07/10/2025 **integrazione del 02/11/2025**

