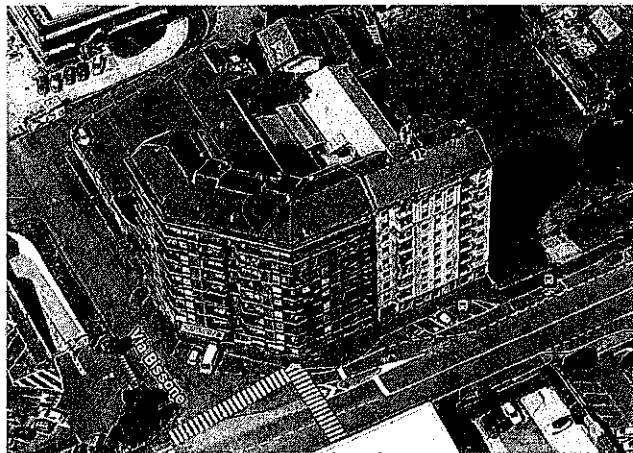


intervenuti:

AGGIORNAMENTO STIMA BENI E DIVISIBILITA'

Data deposito perizia definitiva CTU aggiornamento : 28/05/2024

Attore Principale
Attore Principale
Convenuto Secondario
Convenuto Secondario
Intervenuto
Intervenuto
Convenuto Secondario
Convenuto Principale
Convenuto Secondario
Convenuto Secondario
Convenuto Secondario



1

Espresso alla stima: **arch. Emanuele Bianchi**
Codice fiscale: **BNCMNL62C13P205K**
Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. **11983**
Studio in: via Terragni, 31 Milano
Telefono 02.39216114 Cellulare: 347.8729579 Fax 02.700550809
Email: **ebianchiarch@gmail.com**

Con nomina del **21/07/2023** la dott.ssa Giudice Laura Cesira Stella ha formulato i seguenti quesiti all'esperto incaricato arch. Emanuele Bianchi:

1. *“Provveda il ctu ad aggiornare la stima dei beni oggetto del presente giudizio divisorio, rispetto alle perizie già depositate nel 2016-2017 nel procedimento R.G.E. 1349/2014.*
2. *Provveda altresì a valutare l'eventuale divisibilità in natura del lotto 1, in comproprietà tra*
3. *provveda a redigere un progetto di divisione che tenga conto delle istanze delle comproprietarie e che comporti ove possibile, mediante permuta di quote, l'assegnazione alla debitrice esecutata e alle comproprietarie di lotti unitari, determinando gli eventuali conguagli in denaro.”*

Per una migliore chiarezza alle risposte dei quesiti posti dal GE, qui di seguito elencherò i beni oggetto della presente procedura e una breve riepilogazione dei dati salienti a loro afferenti.

Premetto che per **l'identificazione toponomastica** dei beni, sia per ciò che riguarda **l'identificazione catastale (presso l'Agenzia del Territorio)**, la **descrizione sommaria dello stabile**, i **vincoli giuridici**, o **stato di possesso**, le **pratiche edilizie pregresse** e la **conformità edilizio/urbanistico /catastale dei beni** ci si può riferire alla precedente stesura della relazione e peritale relativa alla RGE 1349/2016 agli atti e sue integrazioni.



Intestati catastali

1. Rf

nata a

Diritto di: Proprietà per

2.

(CFI

nata a

Diritto di: Proprietà per 10/20

Lotto: 03 - via Bissone, 6, P. 1°/9° - Bollate (MI) Abitazione A/3

APPARTAMENTO: Fg. 69 - Mapp. 39- Sub. 9, Cat A/3, piano 1+ 9; rendita € 383,47;

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/04/2024 Dati identificativi: Comune di **BARANZATE (A618) (MI)** Foglio 69 Particella 39 Subalterno 9

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **BARANZATE (A618) (MI)** Foglio 69 Particella 39

Rendita: **Euro 383,47**

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**

Foglio **69** Particella **39** Subalterno **9**

Indirizzo: VIA BISSONE n. 6 Piano 1-9

Dati di superficie: Totale: **70 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)} **67 m²**

Intestati catastali

1. I

Diritto di: Proprietà per 10/20

2.

nata a

Diritto di: Proprietà per 10/20

→ **Lotto: 04 - via Bissone, 18, P. 1°+T- Bollate (MI) Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni -D/8**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/04/2024 Dati identificativi: Comune di **BARANZATE (A618) (MI)** Foglio 69 Particella 33

Esperto alla stima: **arch. Emanuele Bianchi**

Codice fiscale: **BNCMNL62C13F205K**

Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. **11983**

Studio in: via Terragni, 31 Milano

Telefono 02.39216114 Cellulare: 347.8729579 Fax 02.700550809

Email: **ebianchiarch@gmail.com**

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di **BARANZATE (A618) (MI)**
Foglio **69** Particella **33**

Rendita: **Euro 7.375,00** Categoria **D/8^a**

Foglio **69** Particella **33**

Indirizzo: VIA BISSONE n. 18 Piano T-1

Intestati catastali

1.
nata a
Diritto di: Proprieta' per 1/12
2.
nata a
di: Proprieta' per 3/12
3.
nata a
Diritto di: Proprieta' per 1/12
4.
nato a
Diritto di: Proprieta' per 1/12
5.
CF
Diritto di: Proprieta' per 3/12
6.
Diritto di: Proprieta' per 3/12

Lotto: 05 - via Bissone, 6, P S1+T- Bollate (MI) via Bissone, 6, (MI) Abitazione A/4

APPARTAMENTO: Fg. 69 - Mapp. 39- Sub. 8, Cat A/3, piano 1+ 9, rendita € 169,91;

Quota e tipologia del diritto nuove visure 02/45/24

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/04/2024 Dati identificativi: Comune di **BARANZATE (A618) (MI)** Foglio **69** Particella **39** Subalterno **8**

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di **BARANZATE (A618) (MI)**
Foglio **69** Particella **39**

Esperto alla stima: **arch. Emanuele Bianchi**
Codice fiscale: **BNCMNL62C13F205K**
Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. **11983**
Studio in: via Terragni, 31 Milano
Telefono 02.39216114 Cellulare: 347.8729579 Fax 02.700550809
Email: **ebianchiarch@gmail.com**

Lotto: 04 - via Bissone, 18, P 1°+T- Bollate (MI) Fabbricati costruiti o adattati per le

€ 619.630,00

DESCRIZIONE VALORE 04

N. R.G. 46709/2021



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

Il Giudice dott. Maria Burza,

ad integrazione del provvedimento già emesso in data 4.6.25, chiede al ctu di depositare brevi note relative ai chiarimenti richiesti entro 30 giorni dall'udienza già fissata.

Si comunichi.

Milano, 12 giugno 2025

Il Giudice
dott. Maria Burza



Emanuele Bianchi
architetto

via Terragni, 31
20148 - Milano
cell 347.8729579

ebianchiarch@gmail.com

N. 46709/2021

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

Sezione III Civile

Spett.le sig.ra Giudice

sulla scorta della richiesta da lei inoltrata il 12/06/2025, in relazione alla: "*...integrazione del provvedimento già emesso in data 4.6.25, chiede al ctu di depositare brevi note relative ai chiarimenti richiesti*", allego i documenti di sintesi tecniche e le tavole esplicative relative al **Lotto 4** (con anche un aggiornamento dei prezzi relativi al **Lotto 05**), oltre ad un aggiornamento delle quotazioni degli immobili consimili della zona.

INTEGRAZIONE PERIZIA > 4. ALLEGATO TECNICO DI STIMA

Per qualsiasi altra informazione amministrativa/concessoria relativa ai beni, si fa riferimento ai precedenti depositi:

- deposito bozza di perizia CTU aggiornamento : 08/04/2024
- deposito controdeduzioni CTP : 08/05/2024
- deposito perizia aggiornamento definitivo CTU: 14/05/2024

In fede 17/10/2025

il tecnico estimatore

arch. Emanuele Bianchi



Identificativo corpo 04 – Baranzate – via Bissone, 6 (garage/autofficina) P 1°

Destinazione	Sup. lorda commerciale	Coefficiente	Superficie equivalente
Garage + autofficina	1.076,00	1	1.076,00
Copertura agibile 1°P	1.011,71	0,05	50,58
TOTALE	mq		1.126,58

VALUTAZIONE LOTTO 04

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore al mq.	valore complessivo
Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni - D/8	D/8	1126,6	€ 700	€ 788.620

DESCRIZIONE PRECEDENTE STIMA 2024	VALORE 2024
LOTTO 04	
VALORE LOTTO 04	788.620,00
RIDUZIONE 5% PER ASSENZA GARANZIA VIZI	34.431,00
SPESE CONDOMINIO	0,00
STIMA DANNI DA RIPARARE	0,00
VALORE STIMATO BASE D'ASTA	754.189,00 *
PREZZO BASE D'ASTA LIBERO	754.189,00 *
PREZZO BASE D'ASTA OCCUPATO (12%)	663.500,00 *