

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 570/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Maria Burza**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Unità immobiliare in Bellinzago Lombardo (MI)

Via Roma n. 20 (catastalmente n.12)



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail:



INDICE SINTETICO

INDICE SINTETICO LOTTO UNICO: Beni in Via Roma n. 20 (catastalmente n.12) – Bellinzago Lombardo (MI)

Dati Catastali

Corpo A

Categoria: A3 [Abitazione economica]

Dati Catastali: foglio 4 particella 47 sub 709

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi in forza di locazione anteriore al Pignoramento

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: € 73.000,00

da occupato: € **58.400,00**



LOTTO UNICO

Unità immobiliare residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Comune di Bellinzago Lombardo, Via Roma n. 20 (catastalmente n.12), facente parte di un fabbricato condominiale con tipologia a corte; l'unità, posta al piano primo del fabbricato interno, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un locale ad uso abitativo (monocale) con angolo cottura, disimpegno e servizio igienico, oltre a balcone con affaccio sulla corte interna del fabbricato.

L'unità è risultata priva di vano di cantina/solaio pertinenziale.

Quota e tipologia del diritto pignorato

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

██████████ nato a ██████████ (RC) il ██████████

1.2. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Bellinzago Lombardo come segue (*all. N.1- Catasto*):

██████████ nato a ██████████, c.f. ██████████ per proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dati identificativi: foglio **4** particella **47** sub **709**; cat. **A/3**, classe 1, vani 1,5, sup. catastale tot. 45 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 43 mq, rendita di Euro 55,78.

Indirizzo: VIA ROMA n. 12 Piano 1

dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/04/2011 Pratica n. MI0411258 in atti dal 22/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 98864.1/2011)
- VARIAZIONE del 22/04/2010 Pratica n. MI0300820 in atti dal 22/04/2010 FRAZ-FUS, CAMBIO D'USO, AMPL. (n. 24619.1/2010)

Precedenti identificativi:

La particella 47 **sub. 709** deriva in maggior consistenza, dalla soppressione delle seguenti particelle:

- p. 46 sub. 701, p. 45 sub. 702 e p. 47 sub. 701 graffate, UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREA DI CORTE del 28/07/2009 Pratica n. MI0790551 in atti dal 28/07/2009 n. 4661.1/2009.

Dall'accertamento catastale risulta che la particella 47 sub 2 è stata soppressa giusta VARIAZIONE del 29/03/2010 Pratica n. MI0232786 in atti dal 29/03/2010 PER SOPPRESSIONE UNITÀ IMMOBILIARE DUPLICATA-IN ATTI-VEDI SUB. 701-Rich. c.c. 8171861 n. 19302.1/2010.

- p.47 sub. 1 e sub. 3 giusta VARIAZIONE del 22/04/2010 Pratica n. MI0300820 in atti dal 22/04/2010 FRAZIONAMENTO-FUSIONE E CAMBIO D'USO-AMPLIAMENTO n. 24619.1/2010.

Quanto sopra descritto insiste sul terreno censito al N.C.T. foglio 4, particella 47 (ente urbano di mq 170).

Coerenze dell'appartamento come da rogito:

particella 48, particella 49, beni comuni al subalterno 702 e prospetto sulla particella 45



subalterno 701

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza;

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visure catastali storiche, scheda catastale in atti al NCEU del 22/04/2010)

1.3. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Bellinzago Lombardo

Caratteristiche zona: l'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Bellinzago Lombardo (MI), in Via Roma n. 20 (catastalmente n. 12), all'interno del nucleo centrale del paese, in un contesto prevalentemente residenziale di impianto storico, caratterizzato da edifici di contenuta altezza, corti interne e affacci su spazi comuni.

Area urbanistica: il tessuto urbano è consolidato e a prevalente destinazione abitativa, con traffico veicolare locale e moderato.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali

Principali collegamenti pubblici: il Comune risulta ben collegato ai principali centri limitrofi della Martesana.

In particolare: a breve distanza si trova la Strada Provinciale SP13 (Rivoltana), che consente un rapido collegamento con Gorgonzola, Inzago e Melzo; la SS Cassanese (SP103) è facilmente raggiungibile e collega l'area con Milano e l'hinterland est; la stazione della metropolitana M2 (linea verde) di Gessate è raggiungibile in pochi minuti in auto, consentendo il collegamento diretto con la città di Milano; il servizio di trasporto pubblico locale (autobus) collega Bellinzago Lombardo ai comuni limitrofi e alle principali infrastrutture di trasporto.

Servizi offerti dalla zona: la zona presenta una buona dotazione di servizi di vicinato, con presenza nelle immediate vicinanze di esercizi commerciali di prima necessità, attività di ristorazione, farmacia, chiesa parrocchiale, oratorio e scuola dell'infanzia.





2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, è un edificio di corte sviluppato su tre piani fuori terra, oltre a locali accessori al piano terreno; lo stesso è stato oggetto di ristrutturazione integrale (tra il 2006 ed il 2010) con realizzazione di n. 9 unità abitative e n. 2 autorimesse. La costruzione presenta struttura portante presumibilmente in muratura tradizionale e solai in laterocemento, con copertura a falde in legno e tegole.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate in colore chiaro, con elementi architettonici semplici e presenza di pilastri e porzioni in mattoni faccia a vista che caratterizzano le logge e i balconi. Gli infissi esterni sono in legno con persiane alla genovese, mentre i portoncini di accesso alle unità abitative risultano in legno o metallo verniciato.

L'edificio è organizzato in più unità immobiliari servite da una scala esterna comune che collega i diversi livelli. Al piano terreno si trovano alcuni accessori e autorimesse con serrande in pannelli lignei o similari, oltre ad aree comuni scoperte sistemate a cortile con porzioni pavimentate in battuto di cemento e zone a verde.

Le unità residenziali ai piani superiori dispongono di balconi o ballatoi con parapetti metallici. L'aspetto generale del fabbricato è decoroso e la manutenzione appare mediamente buona, con finiture tipiche di edifici residenziali di modesta qualità e impianti autonomi.

- Facciate: intonacate e tinteggiate in colore chiaro in condizioni nella norma;
- coperture: a falde
- ingresso pedonale e carraio al complesso: cancello ad anta doppia in ferro verniciata colore grigio in condizioni nella norma;
- servizio di portineria: assente
- vano ascensore: assente
- condizioni generali del fabbricato e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A Sub. 709



L'unità in oggetto è posta al piano primo del fabbricato con affaccio sulla corte interna. L'accesso all'unità avviene tramite scala comune esterna che serve le unità affacciate sulla corte e dal balcone in proprietà esclusiva.

L'unità è risultata composta, al sopralluogo, da un locale principale ad uso abitativo (monolocale) con angolo cottura, disimpegno e servizio igienico, oltre a balcone con affaccio sulla corte interna del fabbricato. L'altezza interna è pari a circa 2,90 m.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

L'unità è risultata priva di vano di cantina/solaio pertinenziale.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

Unità immobiliare

- esposizione: singolo affaccio, a nord sul cortile
- porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma
- infissi esterni: in legno con doppi vetri in condizioni nella norma;
- sistema di oscuramento: scuri in legno a battente in condizioni nella norma;
- porte interne: di tipo a battente in legno in condizioni nella norma;
- pareti: normalmente finteggiate in condizioni nella norma e rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno e nella parete cottura in condizioni nella norma;
- plafoni: con travi e perlinatura in legno a vista in buono stato di conservazione
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in condizioni nella norma
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia; certificazioni del 2010 rinvenute, si consiglia tuttavia verifica;
- impianto idrico: sottotraccia; certificazioni del 2010 rinvenute
- impianto termico a caloriferi: di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas ubicata in nicchia sulle scale; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
Note: si precisa che, in sede di sopralluogo, l'occupante ha riferito che l'impianto non risultava funzionante ed era in attesa del tecnico
- impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas ubicata in nicchia sulle scale; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica

2.4. Certificazioni energetiche

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'APE con codice identificativo 1501600003210, registrato il 26/07/2010, è scaduto per decorrenza dei termini.

Dati pratica

Codice identificativo APE 1501600003210
 Registrato il 26/07/2010
 Valido fino a 26/07/2020
 Note APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER
 Indirizzo dell'edificio Via Roma 12
 Provincia e comune catastali

Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
	4	47	709

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Sono state rinvenute, per l'unità in oggetto, dichiarazioni di conformità degli impianti



elettrico e idrico-sanitario, contenute nelle pratiche edilizie acquisite, rilasciate nell'anno 2010, attestanti la realizzazione degli stessi a regola d'arte.

(Certificazioni; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 21/10/2025

La scrivente, in data 21/10/2025, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

L'unità è risultata, al momento del sopralluogo, occupata da terzi con contratto di locazione registrato anteriormente al pignoramento

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate risulta in essere, per l'immobile in oggetto, il seguente contratto di locazione ad uso abitativo:

- Contratto di locazione 5354 SERIE 3T registrato presso L'UFFICIO DI DP/MI2 UT GORGONZOLA in data 06/12/2019, di anni 4 e rinnovabile per egual periodo, valido dal 23/11/2019 AL 22/11/2023 – canone mensile Euro 550,00 - canone annuo Euro 6.000,00.
- ⚡ La sottoscritta, al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, ritiene congruo il suddetto canone di locazione.

(Ispezione agenzia entrate, contratto e risposte dell'Ufficio competente **all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate**)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 23/05/2025, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2, per nominativi e per immobile, alla data del 18/12/2025, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- ✓ Al Sig. ██████████ la piena proprietà dell'immobile in oggetto, in regime di separazione dei beni, è pervenuta dalla ██████████ sede ██████████ ██████████, per compravendita con atto a rogito Notaio De Napoli Ovidio di Inzago (MI) del 25/11/2014, repertorio 82280 raccolta 20924, **trascritto a Milano 2 il 02/12/2014 ai nn. 108909 /74377.**

Dal quadro "D" della nota risulta quanto segue:

"ALLA PORZIONE DESCRITTA COMPETE ALTRESÌ LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETÀ DELLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO DI CUI È PARTE SECONDO LO STATO DEI LUOGHI E LA DESTINAZIONE DEL COSTRUTTORE E SECONDO QUANTO SPECIFICATO DALL'ELABORATO CON L'ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI, ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "C" ALL'ATTO A ROGITO DOTTOR OVIDIO DE NAPOLI, NOTAIO IN SEGRATE, IN DATA 27 LUGLIO 2010 REPERTORIO N. 76.002/17.134, REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI MILANO 3 IN DATA 2 AGOSTO 2010 AL N. 1528 SERIE 1T, TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2 IN DATA 4 AGOSTO 2010 AI NN. 102.743/59.812, NONCHÉ SECONDO I CRITERI CONTENUTI NEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CON LE RELATIVE TABELLE MILLESIMALI, CHE TROVASI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "D", ALL'ATTO A ROGITO DOTTOR OVIDIO DE NAPOLI, NOTAIO IN SEGRATE, IN DATA 27 LUGLIO 2010 REPERTORIO N. 76.002/17.134, SOPRA CITATO, REGOLAMENTO CHE LA PARTE ACQUIRENTE SI OBBLIGAVA A RISPETTARE.



SI PRECISA CHE SONO COMUNI: * ALLE PARTICELLE 37, 46, 47 E 48, IL CORTILE COMUNE IDENTIFICATO ALLA PARTICELLA 45 SUBALTERNO 701; * A TUTTI I SUBALTERNI DELLA PARTICELLA 47, IL LOCALE RIFIUTI IDENTIFICATO ALLA PARTICELLA 46 SUBALTERNO 701; * AI SOLI SUBALTERNI 706, 707, 708, 709, 710 E 711, LA SCALA E BALLATOIO IDENTIFICATI ALLA PARTICELLA 47 SUBALTERNO 702."

(copia conforme atto presente in atti + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

4.2. Precedenti proprietà

- ✓ Con atto a rogito del Notaio De Napoli Ovidio di Segrate (MI) del 30/07/2009, repertorio 74359 raccolta 16170, **trascritto a Milano 2 il 05/08/2009 ai nn. 102740/62022**, la [REDACTED] [REDACTED] sede [REDACTED], acquistava da [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] parte dell'immobile in oggetto, unitamente a maggior consistenza.
N.C.E.U. foglio 4, particelle 47 sub. 701
N.C.E.U. foglio 4, particelle 46 sub. 701
N.C.E.U. foglio 4, particelle 45 sub. 702 graffate.
- ✓ Con sentenza di usucapione emessa dal Tribunale di Milano Sezione distaccata di Cassano d'Adda 23/12/2008, repertorio 137, **trascritta a Milano 2 in data 08/07/2009 ai nn. 84974/51117** contro [REDACTED], [REDACTED] ed a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] quest'ultimo veniva dichiarato proprietario di parte degli immobili in oggetto, unitamente a maggior consistenza.
N.C.E.U. Foglio 4 particella 47 sub. 2-4/c.
Dal quadro "D" della nota risulta quanto segue:
"Il Tribunale di Milano — Sezione distaccata di Cassano d'Adda con Sentenza n. 55/09, Cont. n. 1323/05, cron. 1249 rep. 137, emessa in data 23/12/2008 ha dichiarato l'intervenuta usucapione a favore del sig. [REDACTED]."
Nel certificato notarile in atti, viene riportato *"che nell'atto a rogito del Notaio Ovidio De Napoli del 5/08/2009 sopra menzionato viene riportata come provenienza la sentenza di usucapione da ultimo citata."*
Si segnala inoltre che al catasto la Particella 47 sub 4 risulta soppressa per duplicazione ed *"il sub 4 è compreso nella consistenza del sub. 1" giusta VARIAZIONE del 19/04/2010 Pratica n. MI0289779 in atti dal 19/04/2010 C. C. RICH. 8273041 (n. 23826.1/2010)".*
- ✓ Con atto a rogito del Notaio Mele Aminta di Segrate (MI) del 07/04/2006, repertorio 75765 raccolta 6140, **trascritto a Milano 2 il 13/04/2006 ai nn. 57565/29206**, la Soc. [REDACTED] [REDACTED], acquistava da [REDACTED] [REDACTED] (coniugi in comunione legale dei beni), parte dell'immobile in oggetto.
N.C.E.U. foglio 4, particelle 47 sub. 1
N.C.E.U. foglio 4, particella 47 sub. 3.
- ✓ Con atto a rogito del Notaio Quaggia Luciano di Milano del 12/03/2004, repertorio 199472 raccolta 24050, **trascritto a Milano 2 il 07/04/2004 ai nn. 47519/23762**, il sig. [REDACTED] [REDACTED] acquistava in comunione legale [REDACTED], dai signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], il diritto di piena proprietà di parte dell'immobile in oggetto.
N.C.E.U. foglio 4, particelle 47 sub. 1



N.C.E.U. foglio 4, particella 47 sub. 3

(note di trascrizioni estratte dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 23/05/2025, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2, per nominativi e per immobile, alla data del 18/12/2025, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

▪ Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna **trascritta a Milano 2 in data 24/11/2020 ai nn. 57566/13091**, Tribunale di Milano in data 05/07/2017 rep. 9322, a favore di [REDACTED], e contro l'esecutato, [REDACTED] gravante sulla piena proprietà del bene oggetto della presente, fra maggior "consistenza.

Dal quadro "D" della nota risulta quanto segue:

"SI CHIEDE L'ESECUZIONE DELLA FORMALITA' IN ESENZIONE AI SENSI DELL'AR T. 19 LEGGE 74/87 E CONFORMEMENTE AL DISPOSTO DELLA CORTE COSTITUZIONALE CON SENTENZA N. 154 DEL 29.04.1999. QUANTO ALL'IMPORTO CAPITALE DI EURO 100.000,00 SI OSSERVA CHE LO STESSO E' STATO DETERMINATO TENUTO CONTO DELL'ASSEGNO DI MANTENIMENTO DI CUI ALLA SENTENZA OGGI PARI A EUR O 821,74 PER EFFETTO DELLA RIVALUTAZIONE MONETARIA PER I PROSSIMI 9/10 ANNI E DELL'IMPORTO GIA' MATURATO A TITOLO DI ARRETRATI DALLO SCORSO MESE DI MAGGIO 2019 (IMPORTO DA MAGGIO 2019 A DICEMBRE 2020 EURO 13.96 9,58 PIU' (821,74 PER 9 ANNI) 88.747,92 = 102.717,50. SI RITIENE DI ISCRIVERE PER EURO 100.000,00..."

Ipoteca volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario **trascritta a Milano 2 in data 13/04/2006 ai nn. 133804/24175**, atto del rogito del Notaio Mele Aminta di Segrate (MI) del 07/04/2006, repertorio 75766, raccolta 6141 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sede [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] per quota di 1/1 gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto (allora identificati al NCEU al foglio 4, particella 47 subb. 1 e 3)

Capitale Euro € 600.000,00.

Totale Euro 1.200.000,00



Tasso interesse annuo: 4.2%

Durata: 20 anni

A margine risultano i seguenti annotamenti:

- 50873/9946 del 27/04/2009 — modifica di atto di mutuo fondiario
- 44609/7784 del 12/04/2010 — modifica di atto di mutuo fondiario
- 96536/16761 del 27/07/2010 — erogazione a saldo
- 96537/16762 del 27/07/2010 — riduzione di somma con atto a rogito del Notaio De Napoli Ovidio di Segrate (MI) del 01/07/2010, repertorio 75861 raccolta 17044: la somma dovuta viene ridotta da € 600.000,00 ad € 420.000,00, con conseguente riduzione dell'ipoteca da € 1.200.000,00 ad € 840.000,00
- 96538/16763 del 27/07/2010 — restrizione di beni (che libera altri immobili non oggetto della presente relazione)
- 96539/16764 del 27/07/2010 frazionamento in quota; l'immobile in oggetto, censito al N.C.E.U. foglio 4, particella 47 sub. 709, corrisponde al lotto "5" di frazionamento, con importo di € 70.000,00 di capitale ed € 140.000,00 di ipoteca
- comunicazione n. 7451 del 08/05/2015 (che libera altro immobile non oggetto della presente relazione)

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 27/05/2025 rep. 1520, **trascritto a Milano 2 in data 19/06/2025 ai nn. 86962/59949** promosso [REDACTED], con sede in MILANO(MI) contro [REDACTED] per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà del bene oggetto della presente.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile alla data del 18/12/2025 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il fabbricato non è risultato regolato da Amministrazione condominiale

6.2. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo A: NO

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato, da vigente PGT del Comune di Bellinzago Lombardo, in Nuclei storici di antica formazione – ambiti R1

Sens. paesaggistica: SENSIBILITA' ELEVATA

Descriz. geologica: area a vulnerabilità idrogeologica medio-bassa/moderata

Fattibilità geologica: Fattibilità con modeste limitazioni



7.1 Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 e successivamente ristrutturato, posteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il fabbricato e per bene in oggetto.

- Permesso di Costruire per ristrutturazione edilizia edificio esistente e recupero sottotetto rilasciato dal Comune di Bellinzago Lombardo in data 20 aprile 2007, Pratica edilizia n. 6/2006, protocollo n. 3122 (originariamente concesso alla predetta società ed ai signori [redacted] e [redacted] e successivamente volturato a nome della società "[redacted]" in data 30 ottobre 2009, pratica edilizia n.5/2009 protocollo n.7669)
- DIA in variante presentate al medesimo Comune in data 3 novembre 2009 n. 8/2010 e in data 11 marzo 2010 protocollo n. 2061, con comunicazione di fine lavori presentata in data 31 maggio 2010 protocollo n. 4291
- Certificato di Agibilità rilasciato a [redacted] in data 11/10/2010 prot.7375 ai sensi dell'art. 24, comma 2 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dal D. Lgs 27 dicembre 2002, n. 301; vista la domanda presentata in data 08/06/2010, prot. 4538 integrazione del 29/07/2010 prot. 5819, integrazione del 24/09/2010 prot. 6955 e del 3/8/2010 prot. 5888, per fabbricato ad uso RESIDENZIALE/ABITATIVO sito in BELLINZAGO LOMBARDO – Via (SNC) identificato al N.C.E.U. al fg. 4 mapp. 47 e 46 (mapp. 47: dal subalterno n. 701 al subalterno n. 713 e mapp. 46: sub 702).

(Istanza Accesso atti, Pratiche sopra citate ricevute in formato digitale con tipi grafici e certificazioni; **all. N.7- Pratiche edilizie**)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:**Corpo A**

Alla data del sopralluogo (21/10/2025) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati agli ultimi titoli edilizi e alla planimetria catastale depositata in data 22/04/2010, tenendo conto delle fisiologiche approssimazioni grafiche dovute alla scala di rappresentazione.

8. CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
unità imm. P.1	mq.	43,0	100%	43,0
balcone	mq.	7,7	30%	2,3
		50,7		45,3
		mq. lordi		mq. commerciali arrotondati 45,00



Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % influente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona;

- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2025 Comune di Bellinzago Lombardo – zona B1– Centrale/INTERO CENTRO URBANO
- borsinoimmobiliare.it

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



9.3 Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Unità immobiliare	A3	45,0	€ 1.700,00	€ 76.500,00
				€ 76.500,00

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.

LOTTO UNICO

• Valore	€ 76.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 3.825,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Non presente amministrazione condominiale	€ 0,00
	€ 72.675,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 73.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 58.400,00

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 essendo si di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Congruo

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle parti.

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

Con osservanza
Milano, 14/12/2025

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi



ALLEGATI

Allegati N.1- Catasto

estratto di mappa, elaborato Planimetrico, visure catastali storiche, scheda catastale in atti al NCEU

Allegati N. 2-Certificato notarile in atti

Certificato notarile

Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate

Ispezione agenzia Entrate + contratto ricevuto e risposte dell'Ufficio competente

Allegati N. 4- Provenienze

copia conforme atto provenienza in atti + note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente

Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie

ispezione Agenzia Territorio di Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

Allegati N. 7- Pratiche edilizie

Pratiche citate ricevute in formato digitale dal comune di Bellinzago

Allegati N. 8 – Rilievo fotografico

Fotografie esterne ed interne

