

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 842/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in BELLINZAGO LOMBARDO (MI),  
via Padana Superiore n. 112



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****ABITAZIONE**

Bene in BELLINZAGO LOMBARDO (MI), via Padana Superiore n. 112

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 1, particella 62, subalterno 712.

**Stato occupativo**

Il sopralluogo è stato effettuato in data 04/12/2023, insieme all'Avv. Laura Chillè in qualità di Custode Giudiziario, ed alla presenza della Sig.ra [REDACTED], quale Esecutata, durante il quale è stato possibile accedere all'immobile che risultava occupato dalla Debitrice e dalla sua Famiglia.

**Contratti di locazione in essere****No.**

L'Ufficio Territoriale di Gorgonzola della Agenzia delle Entrate ha comunicato in data 29/11/2023 che, con riferimento alla richiesta dello scrivente del giorno 15/11/2023 - Prot. n.352155, come rilevato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria in data 28/11/2023, non risultano contratti di locazione anteriori al 23/06/2023 intestati in qualità di locatori ai signori [REDACTED]

[REDACTED], per i seguenti immobili: ubicazione: BELLINZAGO LOMBARDO (MI) VIA PADANA SUPERIORE n. 112, identificativi catastali: Foglio: 1 - Particella: 62 - Sub 712, APPARTAMENTO, categoria A/4, piano 1°, VIA PADANA SUPERIORE n. 112.  
Allegato 6

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € **56.000,00**

da occupato: non ricorre il caso.

# LOTTO 001

(Abitazione)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Bellinzago Lombardo(MI), Padana Superiore n. 112

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con accesso dal pianerottolo del vano scala comune, composto, nello stato di fatto, da un ingresso che funge anche da antibagno, un bagno, una cucina/tinello e due camere.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di [REDACTED], per la **quota pari a 1/2 ciascuno** della piena proprietà, del 17/07/2023, numero di repertorio 18948/2023, emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MILANO, **trascritto in data 15/09/2023 ai nn. 122263/85575**, a **favore di LEVITICUS SPV SRL**, con sede in Roma, codice fiscale 14978561000, contro [REDACTED], e contro [REDACTED].

Il pignoramento grava sul bene immobile distinto al NCEU di Bellinzago Lombardo al foglio 1, mappale 62, subalterno 712.

Nota bene: il Sig. [REDACTED] è deceduto a Padova (PD) in data 21/06/2015, in stato di celibato e senza disporre testamento.

Eventuali comproprietari: nessuno.

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue: (all. 3)

Intestati:

1):

[REDACTED],  
proprietà per 1/2

2):

[REDACTED], proprietà per 1/2  
ciascuno per la proprietà piena di 1/2.

#### **Comune di BELLINZAGO LOMBARDO**

dati identificativi: **fg. 1 part. 62 sub. 712**

dati classamento: cat. A/4; classe 3; consistenza 2,5 vani; sup. catastale 63 mq; sup. catastale totale escluse aree 63 mq; rendita € 74,89

Indirizzo: via Padana Superiore n. 112, piano: 1.

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

#### **Coerenze**

Pianerottolo comune, vano scala comune, proprietà di terzi su due lati, cortile comune.

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

No.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Bellinzago Lombardo (MI)

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi di diversa tipologia commerciale, Supermercato Il Gigante a circa 750 m, Scuola dell'Infanzia Parrocchiale a circa 1100 m, Scuola Media Einstein a circa 800 m, Filiale di primario Istituto Bancario a circa 700 m, Ufficio Postale a circa 900 m, Farmacia Grassi a circa 1000 m, Municipio a circa 800 m, Ospedale di Melzo a 6,2 km circa.

Principali collegamenti pubblici: Fermata dei mezzi di superficie autobus (Z310 E Z311) a circa 90 m, Fermata Metropolitana Milanese Linea 2 Stazione di Gessate a circa 1,4 km

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7 Km innesto con l'Autostrada Milano-Venezia.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità pignorata fa parte di un vetusto fabbricato di 3 piani fuori terra che fronteggia la Strada Padana Superiore, dotato di cortile a budello interno, realizzato verosimilmente nei primi decenni del 900.

- struttura: la struttura portante può essere considerata di tipo misto, verosimilmente con elementi verticali costituiti da muratura portante ed orizzontamenti costituiti da solai a struttura lignea;
- facciata principale: finitura ad intonaco tinteggiato;
- accesso comune dalla via Strada Padana Superiore: portone di legno con passo pedonale e carraio;
- scala esterna comune: a rampe parallele con gradini in pietra naturale;
- portineria: assente;
- ascensore: assente;

condizioni generali dello stabile: **scarse**; si rileva in merito uno **scarso stato di conservazione e di manutenzione dell'edificio di cui è parte l'unità immobiliare staggita** e nel quale si riscontrano situazioni di degrado, richiedenti opere atte al recupero di parti di elementi strutturali come nel caso della scala condominiale esterna per la quale l'Amministratore del Condominio ha comunicato allo scrivente che "sta per organizzare il sopralluogo con l'ingegnere strutturista **per verificare la tenuta della scala condominiale esterna**".

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con accesso dal pianerottolo del vano scala comune, composto, nello stato di fatto, da un ingresso che funge anche da antibagno, un bagno, una cucina/tinello e due camere.

- esposizione: singola;

- pareti: normalmente tinteggiate; nel bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica; nell'angolo cottura del locale cucina / tinello le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica ad altezza del sotto pensile;
- pavimenti: in piastrelle ceramiche tipo monocottura;
- infissi esterni: di legno con vetro semplice;
- porta d'accesso: porta di legno;
- porte interne: la porta del bagno è in legno tamburata cieca; le altre porte interne sono a soffietto;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia; l'impianto risulta obsoleto e da adeguare alle vigenti normative;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: l'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni di alluminio alimentato da caldaia murale di marca Riello installata sulla parete dell'angolo cottura del locale cucina / tinello;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale;
- bagno: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e vasca con soffione per la doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza interna: le altezze interne misurate variano da 2,52 m a 2,58 m circa al di sotto del controsoffitto;
- condizioni generali dell'unità pignorata: mediocri.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il piccolo fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto della Procedura, si erge per tre piani fuori terra e si affaccia principalmente sulla trafficata Strada Padana Superiore, mentre la parte retrostante prospetta sul cortile interno comune.

La vecchia costruzione di cui è parte l'unità staggita è situata in zona centrale, a poca distanza dal Municipio, ed esercita, per la sua posizione, un discreto grado di attrazione in quanto fruisce di tutti i principali servizi essendo ubicata lungo la Strada Padana Superiore che taglia in due il paese e che attraversa da ovest a est la parte settentrionale della Pianura Padana. E' inserita in un contesto urbanistico caratterizzato dalla presenza di insediamenti prevalentemente di tipo residenziale e gli edifici che sono presenti nella zona, aventi varie dimensioni e costruiti in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive, hanno destinazione abitativa, con negozi al piano terreno; l'area circostante è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi indispensabili.

A soli 90 m dal fabbricato si trova la fermata degli autobus di superficie che si collegano con la fermata di Gessate della Metropolitana Milanese distante circa 1,4 km.

Bellinzago Lombardo è un piccolo centro di pianura di antiche origini che conta una popolazione di circa 4.000 abitanti e la cui economia si fonda principalmente sulle attività agricole, affiancate da qualche iniziativa industriale, ed il cui territorio è ricco di canali artificiali che irrigano abbondantemente il terreno accrescendone la produttività.

Il paese si estende tra i comuni di Gessate, Gorgonzola ed Inzago ed è situata a circa 7 km dall'innesto con l'Autostrada Milano-Venezia ed è facilmente raggiungibile dai vicini centri di Melzo e Liscate.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

In base alla visura effettuata presso il Catasto Energetico non risulta alcuna certificazione energetica.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assenti.

L'Amministratore del Condominio ha comunicato letteralmente che: "NON NE SIAMO A CONOSCENZA" (vedi dichiarazione dell'Amministratore - Allegato 12).

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato in data 04/12/2023, insieme all'Avv. Laura Chillè in qualità di Custode Giudiziario, ed alla presenza della Sig.ra [REDACTED], quale Esecutata, durante il quale è stato possibile accedere all'immobile che risultava occupato dalla Debitrice e dalla sua Famiglia.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

NO.

L'Ufficio Territoriale di Gorgonzola della Agenzia delle Entrate ha comunicato in data 29/11/2023 che, con riferimento alla richiesta dello scrivente del giorno 15/11/2023 - Prot. n.352155, come rilevato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria in data 28/11/2023, non risultano contratti di locazione anteriori al 23/06/2023 intestati in qualità di locatori ai signori

[REDACTED], per i seguenti immobili: ubicazione: BELLINZAGO LOMBARDO (MI) VIA PADANA SUPERIORE n. 112, identificativi catastali: Foglio: 1 - Particella: 62 - Sub 712, APPARTAMENTO, categoria A/4, piano 1°, VIA PADANA SUPERIORE n. 112.

Allegato 6

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

1):

[REDACTED],  
proprietà per 1/2,

2):

[REDACTED], proprietà per 1/2,

in forza di atto notarile di compravendita in autentica del Notaio BRAMBILLA ALESSANDRA, con sede in MILANO, in data **09/10/2007**, numero di repertorio 11319/6556, **trascritto** a Milano 2 il **31/10/2007 ai nn. 164122/86530**, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile di cui alla procedura, **in favore di** [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2, e in favore di [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/2,

**ed a carico di** [REDACTED]

Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è distinto al NCEU di Bellinzago Lombardo al foglio 1, mappale 62, subalterno 712.

Allegato 2

#### 4.2. Precedenti proprietari

L'unità immobiliare staggita è pervenuta a [REDACTED], per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà dell'immobile per ciascuno, in forza di scrittura privata di atto di vendita in autentica del Notaio Reschigna Marco in data **30/06/1983 (ANTE VENTENNIO)**, rep. 259364, **trascritta il 28/07/1983 ai nn. 46724/37559, da potere di [REDACTED].**

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, alla data del 02/09/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate effettuata in data 09/12/2023 (allegato 9), si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni –**
- **Misure Penali -**
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite -**
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso -**

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 31/10/2007 ai nn. 164123/43324 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, atto a rogito Notaio BRAMBILLA ALESSANDRA, con sede Milano, in data 09/10/2007 rep. 11320/6557,

**a favore di [REDACTED]**

**contro:**

– [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e

– [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Importo ipoteca € 244.000,00 di cui € 122.000,00 di capitale, durata del vincolo 30 anni,

Grava sul bene immobile distinto al NCEU di Bellinzago Lombardo al foglio 1, mappale 62, subalterno 712.

**Ipoteca Giudiziale:** assente.

**Ipoteca legale** iscritta il 02/12/2008 ai nn. 189031/35981 derivante da IPOTECA LEGALE ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46, in data 18/11/2008, rep. 102685/1, **a favore, per la quota di 1/2**, di [REDACTED]

**contro** [REDACTED]

[REDACTED], **per il diritto di proprietà per la quota di 1/2**

Importo ipoteca € 74.489,46 di cui € 37.244,73 di capitale.

Grava sul bene immobile distinto al NCEU di Bellinzago Lombardo al foglio 1, mappale 62, subalterno 712.

• **Pignoramenti**

- **Pignoramento** del 04/04/2016, rep. 13583, **trascritto il 07/04/2016 ai nn. 37106/23447 contro**, per la quota di 1/2, [REDACTED]

[REDACTED], e contro [REDACTED]

[REDACTED], ciascuno per la proprietà piena di 1/2, **in favore**, per la quota di 1/1, di [REDACTED]

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E' STATO RICHiesto PER EURO 124.016,59.

Il pignoramento grava sul bene immobile distinto al NCEU di Bellinzago Lombardo al foglio 1, mappale 62, subalterno 712.

- **Pignoramento** del 17/07/2023, rep. 18948/2023, **trascritto il 15/09/2023 ai nn. 122263/85575 contro** [REDACTED], per la quota di 1/2, [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED], per la quota di 1/2, [REDACTED], **in favore**, per la quota di 1/1, di [REDACTED]

Il pignoramento grava sul bene immobile distinto al NCEU di Bellinzago Lombardo al foglio 1, mappale 62, subalterno 712.

**Nota bene:** il Sig. [REDACTED] è deceduto a Padova (PD) in data 21/06/2015, in stato di celibato e senza disporre testamento.

• **Altre trascrizioni**

-

5.3. Eventuali note/osservazioni

-

## 6 CONDOMINIO

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Il Condominio è amministrato dallo Studio Amministrazioni "STUDIO FERRI S.R.L.", Piazza della Residenza 6, Sesto San Giovanni (MI), tel. 0236580402, che ha fornito le informazioni che seguono.

(allegato 12)

**I millesimi di proprietà:** 86,730.

L'Amministratore del Condominio ha comunicato che:

- La gestione del condominio va dal 01/05/2023 al 30/04/2024.



- Le spese ordinarie **annue di gestione** della unità immobiliare pignorata ammontano a: Gestione 22/23 € 865,57 (a consuntivo) + Gestione 23/24 € 1.651,99 (a preventivo) = **Euro 2.517,56**;
  - Le spese condominiali **insolite** (posizione debitoria per il bene in oggetto) in relazione **all'anno in corso e nell'anno solare precedente**: l'Amministratore del Condominio ha comunicato quanto segue: Gestione 22/23 € 865,57 (a consuntivo) + Gestione 23/24 € 1.651,99 (a preventivo) = **Euro 2.517,56**;
  - **Il totale ad oggi delle spese condominiali scadute ed insolite** con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammonta a: **Euro 9.219,29**;
  - Le eventuali spese **straordinarie già deliberate**, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammontano a: **Euro 0,00**;
- **Certificazione idoneità statica (CIS)**: l'Amministratore del Condominio ha comunicato letteralmente che: "NON NE SIAMO A CONOSCENZA"
- Eventuali **problematiche strutturali**: l'Amministratore del Condominio ha comunicato letteralmente che: "Sì, stiamo organizzando sopralluogo con Ing. strutturista per verificare la tenuta della scala condominiale esterna";

- **Procedimenti giudiziari** relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: NO, come comunicato dall' Amministratore del Condominio;

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolite 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.

Non è stato fornito, sebbene richiesto dallo scrivente, il Regolamento di Condominio.

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

L'unità immobiliare in oggetto non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedito capacità motorie, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle, poiché per raggiungere il pianerottolo del vano scala comune dal quale si accede all'unità è necessario salire le rampe della scala comune che risultano sprovviste di servo scala ed inoltre il fabbricato risulta sprovvisto di ascensore; inoltre si fa presente che la fruibilità del bagno dovrebbe essere adattata nel caso di utilizzo da parte di persone diversamente abili.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, e la costruzione è stata realizzata verosimilmente nei primi decenni del secolo scorso. La costruzione risulta azionata nel vigente PGT del Comune di Bellinzago Lombardo in "R1 - Nucleo storici di antica formazione (NAF)", ovvero in nuclei di antica formazione "R1" comprensivi di manufatti e di aree di valore storico architettonico e ambientale.

Negli ambiti R1 gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.

Per quanto riguarda la conformità dal punto di vista urbanistico/edilizio si rimanda al cap. 7.2.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Lo scrivente in data 15/11/2023 ha protocollato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bellin-

zago Lombardo, la richiesta degli "ATTI DI FABBRICA e dell'AGIBILITÀ" del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della Procedura Esecutiva; in merito alla suddetta ricerca l'Arch. Mapelli del Comune di Bellinzago ha informato lo scrivente che l'Archivio del Comune delle pratiche edilizie "parte dall'anno 1962 e che non contempla le costruzioni realizzate antecedentemente al 1962", come nel caso del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto la cui realizzazione originaria risale ai primi decenni del secolo scorso.

Relativamente alla sola unità immobiliare in oggetto il Comune di Bellinzago ha fornito su supporto digitale la seguente pratica edilizia:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 37/79. Prot. N. 1842**, rilasciata in data **20/09/1979**, riguardante i seguenti lavori: "**Costruzione di un servizio igienico**".

Allegato 11.

Si segnala che relativamente alla suddetta **C.E. n. 37/79 il Comune non ha fornito alcuna dichiarazione di "Fine Lavori"**.

### **EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA**

**Si segnala** che, in ottemperanza alla "verifica presso il settore urbanistica del Comune di riferimento se si tratta di immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss.L. 178/2020" lo scrivente ha richiesto, tramite PEC, all'Ufficio Tecnico del Comune di Bellinzago Lombardo "di verificare presso il settore urbanistica del Comune se si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020".

Si segnala che in merito, nonostante i solleciti, lo scrivente non ha ricevuto alcuna risposta dall'Ufficio Tecnico.

Si precisa altresì che dalla verifica del titolo di provenienza non si ha evidenza di riconnessione ad alcun regime di Convenzione; inoltre si evidenzia che l'unica Concessione Edilizia fornita dal Comune è stata rilasciata a soggetto privato e che nella stessa non si fa riferimento ad alcun atto convenzionale risalente al titolo originario di legittimazione del fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto.

Si allega richiesta dello scrivente - Allegato 10

## **7.2. Conformità edilizia: NO.**

### **Reperimento delle pratiche edilizie presso l'archivio del comune:**

In merito alla ricerca degli ATTI DI FABBRICA, ovvero dei titoli abilitativi che possono avere legittimato la costruzione originaria del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della Procedura Esecutiva, si segnala quanto segue:

- lo scrivente in data 15/11/2023 ha protocollato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bellinzago Lombardo, la richiesta degli "ATTI DI FABBRICA" e dell'Agibilità e di eventuali e successive pratiche edilizie che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto della procedura ed ubicata in via Padana Superiore 112 e distinta al catasto urbano al foglio 1, mappale 62 sub 712; in merito alla suddetta ricerca l'Arch. Mapelli del Comune di Bellinzago ha informato lo scrivente che l'Archivio delle pratiche edilizie "parte dall'anno 1962 e che non contempla le costruzioni realizzate antecedentemente al 1962", come nel caso del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto la cui realizzazione originaria risale ai primi decenni del secolo scorso;

- lo scrivente in data 17/11/2023, su segnalazione dell'Arch. Mapelli del Comune ed in base alla consultazione dell'archivio on-line, ha protocollato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bellinzago Lombardo, la richiesta della pratica edilizia C37/1979, intestata a soggetto privato in qualità di proprietaria, all'epoca, dell'immobile;

In assenza degli atti di fabbrica, ovvero dei titoli abilitativi che hanno legittimato la costruzione originaria del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, lo scrivente deve necessariamente fare riferimento alla Concessione Edilizia n. 37/1979, rilasciata in data 20/09/1979 in epoca

cioè successiva alla costruzione originaria del fabbricato, e che ha riguardato la sola unità immobiliare in oggetto per i lavori "Costruzione di un servizio igienico".

Rispetto a quanto rappresentato sul disegno di progetto della Concessione Edilizia n. 37/1979 si è potuto verificare, alla data del sopralluogo effettuato il 04/12/2023, che **lo stato di fatto dell'appartamento non corrisponde al suddetto disegno** e che, pertanto, **si segnalano le seguenti difformità:**

- nello stato di fatto la camera, ubicata dopo il locale cucina / tinello, è stata divisa in due locali mediante la realizzazione di una parete di cartongesso, contrariamente a quanto rappresentato sul disegno di progetto dove risulta disegnato un unico locale.

Si segnala che sul disegno di progetto della C.E. 37/1979 non sono indicate le quote, ovvero le dimensioni interne, dei locali dell'unità in oggetto e non è indicata l'altezza interna dei locali e non sono indicate le dimensioni delle finestre né i rapporti aero-illuminanti dei singoli locali.

**Si segnala che in tutti i locali dell'appartamento è presente una controsoffittatura e che le altezze interne misurate al filo inferiore della suddetta controsoffittatura variano da 2,52 m circa, misurata per il bagno, a 2,56 – 2,58 m circa misurate per gli altri locali, in contrasto con l'altezza minima di 2,70 m prescritta dal regolamento edilizio ed in contrasto con l'altezza interna indicata sulla planimetria catastale pari cioè a 2,85 m.**

Si segnala che, data la presenza della suddetta controsoffittatura in tutti i locali, non è stato possibile verificare lo stato di fatto dell'unità immobiliare al di sopra della controsoffittatura e che non è stato quindi possibile misurare l'altezza interna dei locali compresa tra il piano di calpestio del pavimento ed il bordo inferiore dell'impalcato strutturale; si segnala che per poter misurare l'altezza interna dei locali, con riferimento all'impalcato / solaio strutturale, si dovrebbe rimuovere la controsoffittatura mettendo così a nudo la soprastante struttura che, data l'epoca della costruzione e per quanto è stato possibile osservare nel pianerottolo comune antistante l'ingresso dell'appartamento, si presume essere costituita da materiale ligneo (verosimilmente si può presumere che l'impalcato strutturale orizzontale sia stato realizzato in cannucciato e travi di legno); non potendo visionare la struttura soprastante alla controsoffittatura, e che risulta nascosta da quest'ultima, lo scrivente non è stato in grado di verificare lo stato di conservazione e di manutenzione dell'impalcato strutturale dell'appartamento; in merito la Signora XXX riferisce che i locali dell'appartamento all'epoca del suo acquisto risultavano già tutti controsoffittati e che il relativo lavoro era stato eseguito dai precedenti proprietari per evitare la caduta di materiale proveniente dal soffitto di legno; si evidenzia che la struttura lignea soprastante alla controsoffittatura dei locali dell'appartamento potrebbe coincidere con la struttura presente all'esterno della porta d'ingresso dell'appartamento, in corrispondenza del pianerottolo comune, dove è visibile il soffitto di legno appoggiantesi sui travetti anch'essi di legno e rispetto al quale si è misurata una altezza interna di 2,84 m circa; si sottolinea però che non si può garantire che l'altezza interna misurata fuori dalla porta d'ingresso, pari a 2,84 m, coincida con l'altezza interna dei locali dell'appartamento compresa tra il piano di calpestio ed il bordo inferiore dell'impalcato strutturale che, come sopra descritto, risulta nascosto dall'esistente controsoffitto, e che, per poterla verificare, sarebbe necessario rimuovere il controsoffitto stesso.

Si evidenzia che l'eventuale mancato rispetto dell'altezza interna minima di 2,70 m prescritta dal Regolamento Edilizio potrebbe inficiare l'abitabilità/agibilità dell'appartamento.

Si sottolinea che lo scrivente, data la presenza del controsoffitto in tutti i locali, non ha potuto visionare la struttura dell'impalcato soprastante al suddetto controsoffitto, e che quindi nulla può riferire in merito allo stato di manutenzione e di conservazione del suddetto impalcato.

Si segnala inoltre, per quanto è stato possibile rilevare, che, date le dimensioni delle finestre della cucina/tinello e delle due camere, i rapporti aero-illuminanti dei suddetti locali non soddisfano pienamente i valori prescritti dal regolamento edilizio, risultando inferiori.

**Eventuale presenza o meno del certificato Agibilità/Abitabilità:** si segnala che, in base alla richiesta di accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bellinzago Lombardo, il Comune non ha fornito alcuna documentazione comprovante l'avvenuto rilascio del Certificato di Abitabilità e/o Agibilità del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto e non ha fornito alcuna documentazione dimostrante l'avvenuta presentazione del collaudo statico del fabbricato.

Pertanto, stante la situazione sopra descritta, ovvero la **non disponibilità degli atti di fabbrica** che hanno legittimato l'originaria costruzione del fabbricato e **le difformità** sopra segnalate, con riferimento anche al disegno di progetto della Concessione Edilizia del 37/1979, lo scrivente **non attesta la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto.**

**Per ricondurre alla regolarità edilizia l'immobile sarà necessario innanzitutto verificare che l'altezza interna dei locali, rilevabile al di sopra del controsoffitto dopo averlo rimosso in tutti i locali, rispetti il valore minimo di 2,70 m previsto dal regolamento edilizio. Se l'altezza interna risulterà verificata rispetto al valore minimo di 2,70 m si potrà poi procedere con la presentazione della pratica edilizia onerosa a sanatoria, e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Bellinzago Lombardo, che potrà comprendere gli eventuali interventi e modifiche da predisporre al fine di adeguare l'immobile alle vigenti normative .**

Si segnala che il futuro aggiudicatario, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, dovrà acquisire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bellinzago Lombardo le opportune informazioni tese alla presentazione della pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del predetto Comune per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile e per effettuare gli eventuali lavori per adeguare l'immobile alle vigenti normative ed ottenere il certificato di abitabilità / agibilità.

Come già segnalato nel Capitolo 2.2 della presente l'Amministratore del Condominio ha comunicato allo scrivente che **"sta per organizzare il sopralluogo con l'ingegnere strutturista per verificare la tenuta della scala condominiale esterna"**; inoltre per quanto riguarda la CERTIFICAZIONE d'IDONEITÀ STATICA (CIS) del fabbricato l'Amministratore del Condominio ha comunicato allo scrivente letteralmente che **"NON NE SIAMO A CONOSCENZA"**.

Dopo aver regolarizzato l'immobile dal punto di vista edilizio sarà necessario aggiornare la planimetria catastale.

**Costi stimati:** € 13.000,00, preventivando un costo medio professionale per la redazione della pratica edilizia in € 2.000,00, un'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale che è consuetudine valutare, come previsto dalle vigenti normative, in € 1.000,00 circa, ed un costo per i lavori di eliminazione della parete di cartongesso e del controsoffitto e la sostituzione di n. 3 finestre in € 10.000,00.

**Nota bene:**

**si segnala** che i costi sopra stimati per ricondurre l'immobile alla regolarità edilizia **devono intendersi comunque orientativi e quindi suscettibili di variazioni anche sensibili e che comunque dovranno essere oggetto di verifica da parte del futuro aggiudicatario**, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, acquisendo anche le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bellinzago per definire la pratica edilizia tesa a legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile.

Dai costi sopra stimati sono escluse eventuali sanzioni pecuniarie superiori a quella preventivata e/o eventuali interventi e modifiche richiesti dalle autorità competenti del Comune e sono esclusi i costi degli eventuali lavori di ristrutturazione dell'impalcato strutturale ligneo che lo scrivente, come sopra descritto, non ha potuto visionare data la presenza della controsoffittatura presente in tutti i locali che ha impedito di verificare lo stato di manutenzione e conservazione dell'impalcato stesso. Dai suddetti costi **sono esclusi i costi per l'ottenimento del Certificato di Agibilità** il cui preventivo di spesa, data la numerosa documentazione da predisporre, tra cui il collaudo statico, la certificazione di idoneità statica, le certificazioni di conformità degli impianti, e gli interventi per l'adeguamento degli impianti alle vigenti normative, è necessariamente subordinato ad approfondite verifiche e rilievi non comprese nell'incarico ricevuto.

**8.1. Conformità catastale: NO.**

Al sopralluogo la planimetria catastale dell'appartamento non corrisponde allo stato di fatto.

Rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale si è potuto verificare, alla data del sopralluogo effettuato il 04/12/2023, che **lo stato di fatto dell'appartamento non corrisponde alla planimetria catastale agli atti** e, pertanto, si segnalano le seguenti difformità:

- nello stato di fatto la camera, ubicata dopo il locale cucina/tinello, è stata divisa in due locali mediante la realizzazione di una parete di cartongesso, contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale dove risulta disegnato un unico locale;
- nello stato di fatto nel locale bagno è presente una finestra che non risulta rappresentata sulla planimetria catastale.

Si segnala inoltre che **le altezze interne misurate al filo inferiore della controsoffittatura presente in tutti i locali variano da 2,52 m circa**, misurata per il bagno, **a 2,56 – 2,58 m circa** misurate per gli altri locali, **contrariamente a quanto indicato sulla planimetria catastale pari cioè a 2,85 m** (si confrontino le osservazioni contenute nel Capitolo relativo alla Regolarità Edilizia).

Pertanto dopo aver regolarizzato l'immobile dal punto di vista edilizio sarà necessario aggiornare la planimetria catastale.

Costi stimati: Euro 500,00.

## 8 CONSISTENZA

### 9.1. 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:

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda       | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------|------|------------------|--------|--------------------------|
| Appartamento | mq.  | 63,0             | 100%   | 63,0                     |
|              |      | <b>63,0</b>      |        | <b>63,0</b>              |
|              |      | <b>mq. lordi</b> |        | <b>mq. commerciali</b>   |

## 9 STIMA

### 10.1. 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.

### 10.2. Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: BELLINZAGO LOMBARDO

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore mercato: prezzo min. 1.050 / prezzo max. 1.350 (Euro/mq)

Valore di locazione: min. 4,3 / max. 5,5 (Euro/mq x mese)

**- Borsino Immobiliare**

Quotazioni unità immobiliari ad uso abitativo

Abitazioni in stabili di **2° fascia**

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo Euro 1.060; Valore medio Euro 1.181; Valore massimo Euro 1.302

**10.3. Valutazione LOTTO 001**

| Descrizione           | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|-----------------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Appartamento 1° piano | A4                           | 63,0                   | € 1.200,00 | € 75.600,00        |
|                       |                              |                        |            | <b>€ 75.600,00</b> |

**10.4. 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.

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>VALORE LOTTO 001</b>   | € 75.600,00        |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :  | -€ 3.780,00        |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:                               | -€ 13.500,00       |
| Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio (l'unità non fa parte di un regolamento di condominio) | -€ 2.157,56        |
| Decurtazione per stato occupativo:  | € 0,00             |
| non risultano registrati contratti di locazione   |                    |
| <b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>   | <b>€ 56.162,44</b> |
| <b>arrotondato</b>  | <b>€ 56.000,00</b> |

**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**

L'immobile non risulta locato.

## **11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

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: vedasi osservazioni contenute nel cap. 7.2.

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati 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: 23/12/2023

l'Esperto Nominato  
Ing. Claudio Stefanati

### **ALLEGATI**

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Visura catastale storica
- 4) Planimetria catastale
- 5) Estratto di mappa
- 6) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di insussistenza di contratti di locazione
- 7) Certificato residenza, stato civile della Esecutata
- 8) Protocollo istanze di accesso atti presso il Comune per richiesta Atti di Fabbrica
- 9) Ispezioni ipotecarie
- 10) Istanza verifica edilizia pubblica convenzionata
- 11) Concessione Edilizia n. 37/79. rilasciata in data 20/09/1979
- 12) Spese condominiali insolute
- 13) Documentazione Fotografica