

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Limbiate (MB) corso Como 4

Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 8, particella 402, subalterno 756

Corpo B

Beni in Limbiate (MB) corso Como 4

Categoria: C/6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio 8, particella 402, subalterno 736

Stato occupativo

Corpo A – Corpo B

Al sopralluogo: occupato (vedi p.to 3 relazione di stima)

Contratti di locazione in essere

Corpo A – Corpo B

Non risultano contratti di locazione in essere

Diritto e quota

Corpo A - Corpo B

Piena proprietà per la quota

Comproprietari

Corpo A - Corpo B

Nessuno

Conformità

Corpo A

Edilizia conforme

Catastale conforme

Corpo B

Edilizia conforme

Catastale conforme

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 141.000,00

da occupato: € 113.000,00

Criticità da segnalare

Difformità d'uso: il Sub 756 piano quarto licenziato come sottotetto non abitabile uso ripostiglio è utilizzato come zona notte dell'abitazione

Difformità edilizia e catastale: diversa altezza pareti perimetrali all'imposta di falda piano quarto

Esecuzione in forma specifica: trascritta il 19/05/2016 ai nn. 55747/35433, derivante da domanda giudiziale Ufficiale giudiziario rep. n. 23421 del 19/04/2016. Si evidenzia che non grava sul Sub736

Condominio: millesimi condominiali e spese ordinarie Sub 736 Box non disponibili

LOTTO 004

(Appartamento con cantina e box)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Limbiate (MB) corso Como 4 appartamento posto al piano terzo e quarto, composto da un locali oltre servizi con balcone al piano terzo e 3 locali non abitabili a uso ripostiglio al piano quarto, oltre vano a uso cantina e box al piano interrato

L'edificio in cui si trova l'appartamento, identificato come "Residenza Agata", è composto da cinque piani fuori terra e un piano interrato destinato alle cantine e ai box, servito da una scala e da un impianto ascensore. L'immobile è accessibile attraverso un cancello pedonale posto al piano stradale che immette in area condominiale a verde con successivo portone di accesso al vano scala comune dell'immobile, e un cancello carraio che apre sulla rampa di accesso al piano interrato.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immo

Eventuali comproprietari: Nessuno

[REDACTED] come segue:

dati identificativi: **fg. 8 part. 402 sub. 756**

dati classamento: Categoria A2 - Classe 4 - Consistenza 4 vani – Superficie catastale Totale 73 mq - Totale escluse aree scoperte 70 mq - Rendita Euro 506,13

Indirizzo: Corso Como n. 4 piano: S1-3-4

Dati derivanti da: Variazione CLASSAMENTO del 26/02/2016 protocollo n. MI0089529 in atti dal 26/02/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26621.1/2016)

1.4.Coerenze

Dell'appartamento da Nord in senso orario: mappale 402, altra proprietà, vano scala comune, altra proprietà, mappale 402

Della cantina: altra proprietà, mappale 402, altra proprietà, corridoio comune

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

Nessuna

CORPO B

1.6.Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile [REDACTED]

1.7.Descrizione del bene

In Comune di Limbiate (MB) corso Como n. 4 vano a uso autorimessa posto al piano interrato

1.8.Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile [REDACTED]

[REDACTED] come segue:

dati identificativi: **fg. 8 part. 402 sub. 736**

dati classamento: Categoria C6- Classe 5- Consistenza 13 mq - Superficie catastale 14 mq - Rendita Euro 40,28

Indirizzo: Corso Como n. 4 piano S1

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

1.10.Coerenze

Del box da Nord in senso orario: altra proprietà, mappale 56, area di manovra corsello comune

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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI**2.1.Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Limbiate

Zona: Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona entro 500 mt: ristoranti, bar, farmacie, supermercati, centro commerciale, carabinieri; entro 1 km scuole primarie, scuole elementari, scuole superiori, parco comunale, centro di Bovisio Masciago; entro 2 km centro di Limbiate, poliambulatorio, Oasi LIPU di Cesano Maderno; entro 4 km centro sportivo; entro 5 km Ospedale di Desio

Principali collegamenti pubblici entro 500 mt: mezzi di superficie autobus n. z150, z250, z251; Stazione Trenord fermata Bovisio Masciago-Mombello; S. P. Comasina 1,3 km, S. P. 527 Monza Saronno a 1km e S. S. Milano-Meda 4 km; entro 20 km svincolo autostrada A8, A9, A52; entro 30 km aeroporto Milano Linate

Accesso all'immobile su corso Como n. 4

2.2.Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 5 piani fuori terra e un piano seminterrato

- struttura: struttura mista in ca;
- facciate: isolate con cappotto termoisolante e rivestite con intonaco e mattoni a vista;
- solai: non identificabili;
- soglie e davanzali: pietra tipo serizzo;
- copertura: a falde, tegole portoghesi;
- parapetti balconi: muratura intonacata con copertine in pietra;
- serramenti: in legno doppio vetro;
- scuri: in legno;
- scala condominiale: pedate, alzate, in pietra tipo serizzo; pareti intonacate;
- accesso al condominio da strada: cancello in ferro verniciato
- accesso interno al condominio: porta in legno e vetro;
- pensilina di ingresso: mattoni a vista, copertura a doppia falda;
- pavimento esterno piano terra: piastrelle in pietra;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;

- impianto riscaldamento a ACS condominiale a pavimento

Condizioni generali dello stabile: normale nelle finiture, alcune infiltrazioni su pareti vano scala. I condomini coinvolti nella procedura denunciano un generico problema all'impianto di riscaldamento in alcuni locali non funzionante.



Vista immobile da Corso Como



Vista immobile da Corso Como



vista fronte Nord



Vista fronte Nord



in forza di **Nota di costituzione** n. 5431.1/2007 in atti dal 25/07/2007 sul terreno distinto nel NCT Foglio 8 particella 402 si rileva accatastata area urbana distinta nell'NCEU Foglio 8 particella 402 di mq. 1461

in forza di **Nota di variazione** n. 59195.1/2007 in atti dal 25/06/2007 vengono unite alla particella 56 del foglio 8 e con la stessa nota di variazione detta particella viene soppressa dando origine anche alla particella 404 dello stesso Foglio 8

in forza di **Nota di variazione per frazionamento** n.147223.1/2006 in atti dal 08/03/2006 la particella 56 del Foglio 8 viene frazionata dando origine alla particella 394 e alla particella 395 dello stesso Foglio 8

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce (All. 634_2020_Certificazione notarile) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sistem - Agenzia delle Entrate Milano per soggetto (All. 634_2020_Elenco) data del 25/10/2021 e per particella del 10/ (immobile) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Esecuzione in forma specifica: trascritta il 19/05/2016 ai nn. 55747/35433, derivante da domanda giudiziale Ufficiale giudiziario rep. n. 23421 del 19/04/2016

tà. Si evidenzia che tra i beni su cui grava l'esecuzione in forma specifica trascritta il 19/05/2016 ai nn. 55747/35433 non compare il sub 736

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Servitù di passaggio nel sottosuolo: trascritta a Milano 2 il 16/01/2008 ai nn. 6100/3559 derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito a rogito Notaio Giordano Maria

il

- **Eventuali note: Nessuna**

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria: iscritta il 16/01/2008 ai nn. 6102/1439 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato immobili siti in BOVISIO-MASCIAGO(MI), LIMBIATE(MI), a rogito Notaio Giordano Maria dell'11/01/2008 rep. 101449/6541 a favore di Intesa San

Millesimi di proprietà dell'appartamento con: 60,41

Millesimi di proprietà della cantina: 2,63

Millesimi di proprietà del box: non disponibili

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre, che le somme sono state arrotondate e derivano da comunicazione dell'amministratore ricevuta in data 18.01.2022 e in data 24/01/2022.

Corpo A - Appartamento

| | |
|--|------------|
| Spese ordinarie annue di gestione appartamento | € 1.900,44 |
| Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative all'appartamento: | € 4.840,79 |
| Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: | € 134,40* |
| Cause in corso (esclusa la presente): | Nessuna |
| Eventuali problematiche strutturali: | Nessuna |

* Rata straordinaria a carico dell'abitazione occupata dal Sig. Drago a chiusura di posizione debitoria del condominio derivante un decreto ingiuntivo ricevuto a Dicembre 2021, come da comunicazione dell'amministratore in data 18/01/2022

Corpo A - Cantina

| | |
|--|----------|
| Spese ordinarie annue di gestione appartamento | € 49,16 |
| Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative all'appartamento: | € 219,24 |
| Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: | Nessuna |
| Cause in corso (esclusa la presente): | Nessuna |
| Eventuali problematiche strutturali: | Nessuna |

Corpo B - Box

| | |
|--|-----------------|
| Spese ordinarie annue di gestione box | Non disponibili |
| Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative al box: | € 243,82 |
| Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: | Nessuna |
| Cause in corso (esclusa la presente): | Nessuna |
| Eventuali problematiche strutturali: | Nessuna |

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute 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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si vedano vincoli, servitù di accesso e patti speciali nel Regolamento di condominio (All. 634_2020_Regolamento di condominio)

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile da vano scala comune.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Limbiate - Variante generale del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Limbiate di cui alla L. R. 12/2005 e s.m.i. adottata ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 comma 4 della L.R. 11/3/2005 n. 12 e s.m.i. e con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 18/04/2016 – come segue:

- nella Tav. 6 del PGT – Piano delle Regole _ Carta di individuazione del tessuto urbano consolidato l'immobile ricade in Tessuto urbano consolidato (ai sensi dell'art. 10 c. 1 let. a della Lr. 12/2005 e s.m.i.) - Costruzioni residenziali
- nella Tav.8. del PGT – Piano delle Regole _ Carta della sensibilità paesaggistica l'immobile ricade in area non determinata
- nella Tav 12. del PGT – Piano delle Regole _ Carta della conformazione del regime dei suoli l'immobile ricade in CER – La città esistente da rigenerare - CER.1 – Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità (art. 25) – Costruzioni residenziali

Si veda *Piano delle regole – Disposizioni attuative. Variante di Piano di Governo del Territorio* Dicembre 2016

Art. 25 CER.1 – Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità

Gli Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità (CER.1), identificati con apposito simbolo grafico nella Tav. 12 (Carta della conformazione del regime dei suoli) del Piano delle regole, sono costituiti dalle parti dello spazio comunale caratterizzate da tessuto in prevalenza residenziale, consolidato e poroso, con tipologia edilizia per lo più uni e bifamiliare isolata su lotto; vi s'ammettono interventi di:

A Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo

B Ristrutturazione edilizia

C Ristrutturazione urbanistica

D Demolizione e ricostruzione

E Nuova costruzione

- nella Carta dei vincoli settore Nord Est del PGT l'immobile ricade in confine comunale
- nella Carta di sintesi settore Nord Est del PGT l'immobile ricade in Aree vulnerabili a livello idrogeologico – Vulnerabilità media
- nella Tav 8. del PGT – Carta di fattibilità per le azioni di piano l'immobile ricade in Confine comunale
- nella Tav10. del PGT – Piano dei servizi _ Carta delle previsioni di piano l'immobile ricade in Confine comunale

Pratiche edilizie

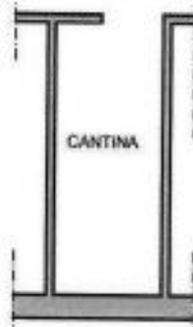
Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Limbiate in data 18/12/2021 risulta autorizzata la costruzione di un edificio residenziale composto da 4 piani fuori terra, un sottotetto non abitabile e un piano interrato destinato alle autorimesse e cantine, incluse n. 20 unità abitative poste ai piani 2,3, 4 .

Cantina

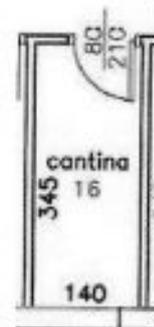
Conformità agli Atti di fabbrica:

Lo **stato di fatto** rilevato della cantina alla data del sopralluogo risulta:

CONFORME alla planimetria allegata alla PE 2009D/296



PLANIMETRIA STATO DI FATTO CANTINA



PLANIMETRIA CANTINA ALLEGATA PE

CORPO B – Box

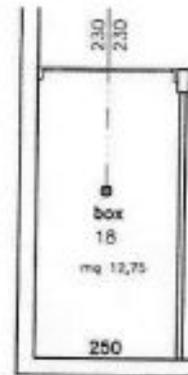
Conformità agli Atti di fabbrica:

Lo **stato di fatto** rilevato del box, alla data del sopralluogo, risulta:

CONFORME alla planimetria allegata alla PE 2009D/296.



PLANIMETRIA STATO DI FATTO BOX



PLANIMETRIA BOX ALLEGATA ALLA PE

7.2. Conformità catastale

CORPO A - Appartamento

Lo stato di fatto rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta:

NON CONFORME alla planimetria catastale

Le difformità consistono in: maggiore altezza pareti perimetrali verso Ovest all'imposta di falda (cm 100/105)

Le difformità sono regolarizzabili tramite:

Variazione catastale tramite Docfa

Costi di regolarizzazione comprese spese tecniche e diritti, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti: € 1.000,00

Criterio di determinazione della Consistenza

La misurazione delle superfici commerciali viene effettuata considerando la SEL - superficie esterna lorda: area di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e perimetrali fino a uno spessore massimo di 50cm

50% delle pareti perimetrali confinanti fino a uno spessore massimo di 25 cm

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Criterio di determinazione dei Rapporti mercantili delle superfici

I rapporti mercantili applicati alle superfici vengono calcolati con i seguenti criteri:

100% delle superfici principali

30% dei balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente se comunicanti

15% di balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 e 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)

35% dei patii e porticati

60% delle verande

15% dei giardini di appartamento

10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Il computo delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, viene effettuato integrando il criterio precedentemente descritto con quanto riportato nel D.P.R. 23 marzo 1988 n. 138: 50% se comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale, 25% se non comunicanti.

8.3. Adeguaenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

| | |
|--|--|
| Valore lotto 4 | € 160.578,00 |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: | - € 8.028,90 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente, incluse opere – indicative: | - € 5.500,00 |
| Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc (vedi punto 6) | - € 5.438,25 |
| Prezzo base d'asta LOTTO 004 al netto delle decurtazioni LIBERO | € 141.610,85 |
| Prezzo base d'asta LOTTO 004 al netto delle decurtazioni OCCUPATO (riduzione del valore di mercato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore) | € 113.288,68 arrotondato € 113.000,00 |
| 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 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 | |

9. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Nessuno

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Nessuno

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Difformità d'uso: il Sub 756 piano quarto licenziato come sottotetto non abitabile uso ripostiglio è utilizzato come zona notte dell'abitazione

Difformità edilizia e catastale: diversa altezza pareti perimetrali all'imposta di falda piano quarto
Esecuzione in forma specifica: trascritta il 19/05/2016 ai nn. 55747/35433, derivante da domanda giudiziale Ufficiale giudiziario rep. n. 23421 del 19/04/2016. Si evidenzia che non grava sul Sub736

Condominio: millesimi condominiali e spese ordinarie Sub 736 Box non disponibili

Il sottoscritto Arch. Elena Cao 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 elettronica.

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 24/01/2022

l'Esperto Nominato

Elena Cao