

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **COND. TOSCANINI 13 - LIMBIATE (MB)**

contro:

creditori intervenuti: - **CREDITO VALTELLINESE S.C.**
- **ELROND NPL 2017 S.R.L.**

N° Gen. Rep. **940/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29/01/2019 ore 13:00

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Silvia VAGHI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1
Lotto 2
Lotto 3
Lotto 4
Lotto 5
Lotto 6

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Raffaele
Codice fiscale: RFFGPP66L04F546R
Studio in: Via G.B. Moroni 30 - 20146 Milano
Telefono: 0239432511
E-mail: raffaele@studiotecnicoraffaele.it
Pec: giuseppe.raffaele@ingpec.eu



Indice generale

INDICE SINTETICO	3
LOTTO: 1 – APPARTAMENTO sub. 710	8
LOTTO: 2 – APPARTAMENTO sub. 711	17
LOTTO: 3 – CANTINA sub. 709	26
LOTTO: 4 – CANTINA sub. 712	34
LOTTO: 5 – BOX AUTO sub. 22.....	42
LOTTO: 6 – BOX AUTO sub. 27.....	50
ELENCO ALLEGATI.....	57



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Toscanini, 13 - Limbiate (MB) - 20812

Lotto: 1

Corpo: abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 9, particella 376, subalterno 710

Lotto: 2

Corpo: abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 9, particella 376, subalterno 711

Lotto: 3

Corpo: cantina

Categoria: Magazzino [C2]

Dati Catastali: foglio 9, particella 376, subalterno 709

Lotto: 4

Corpo: cantina

Categoria: Magazzino [C2]

Dati Catastali: foglio 9, particella 376, subalterno 712

Lotto: 5

Corpo: box auto

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 9, particella 376, subalterno 27

Lotto: 6

Corpo: box auto

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 9, particella 376, subalterno 22

2. Possesso

Bene: via Toscanini, 13 - Limbiate (MB) - 20812

Lotto: 1

Corpo: abitazione

Possesso: Libero

Lotto: 2

Corpo: abitazione

Possesso: Libero



Lotto: 3

Corpo: cantina

Possesso: Occupato senza titolo (libero al decreto di trasferimento)

Lotto: 4

Corpo: cantina

Possesso: Libero

Lotto: 5

Corpo: box auto

Possesso: Libero

Lotto: 6

Corpo: box auto

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Toscanini, 13 - Limbiate (MB) - 20812

Lotto: 1

Corpo: abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 2

Corpo: abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 3

Corpo: cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 4

Corpo: cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 5

Corpo: box auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 6

Corpo: box auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



4. Creditori Iscritti

Bene: via Toscanini, 13 - Limbiate (MB) - 20812

Lotto: 1

Corpo: abitazione

Creditori Iscritti: Cond. Toscanini 13 - Limbiate, Credito Valtellinese s.c., Elrond Npl 2017 srl

Lotto: 2

Corpo: abitazione

Creditori Iscritti: Cond. Toscanini 13 - Limbiate, Credito Valtellinese s.c., Elrond Npl 2017 srl

Lotto: 3

Corpo: cantina

Creditori Iscritti: Cond. Toscanini 13 - Limbiate, Credito Valtellinese s.c., Elrond Npl 2017 srl

Lotto: 4

Corpo: cantina

Creditori Iscritti: Cond. Toscanini 13 - Limbiate, Credito Valtellinese s.c., Elrond Npl 2017 srl

Lotto: 5

Corpo: box auto

Creditori Iscritti: Cond. Toscanini 13 - Limbiate, Credito Valtellinese s.c., Elrond Npl 2017 srl

Lotto: 6

Corpo: box auto

Creditori Iscritti: Cond. Toscanini 13 - Limbiate, Credito Valtellinese s.c., Elrond Npl 2017 srl

5. Comproprietari

Beni: via Toscanini, 13 - Limbiate (MB) - 20812

Lotto: 1

Corpo: abitazione

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 2

Corpo: abitazione

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 3

Corpo: cantina

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 4

Corpo: cantina

Comproprietari: Nessuno



Lotto: 5
Corpo: box auto
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 6
Corpo: box auto
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Toscanini, 13 - Limbiate (MB) - 20812

Lotto: 1
Corpo: abitazione
Misure Penali: NO

Lotto: 2
Corpo: abitazione
Misure Penali: NO

Lotto: 3
Corpo: cantina
Misure Penali: NO

Lotto: 4
Corpo: cantina
Misure Penali: NO

Lotto: 5
Corpo: box auto
Misure Penali: NO

Lotto: 6
Corpo: box auto
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Toscanini, 13 - Limbiate (MB) - 20812

Lotto: 1
Corpo: abitazione
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 2
Corpo: abitazione
Continuità delle trascrizioni: SI



Lotto: 3
Corpo: cantina
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 4
Corpo: cantina
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 5
Corpo: box auto
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 6
Corpo: box auto
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Toscanini, 13 - Limbiate (MB) - 20812

Lotto: 1
Prezzo da libero: € 121.850,00
Prezzo da occupato: € 97.500,00

Lotto: 2
Prezzo da libero: € 101.900,00
Prezzo da occupato: € 81.500,00

Lotto: 3
Prezzo da libero: € 2.100,00
Prezzo da occupato: € 1.680,00

Lotto: 4
Prezzo da libero: € 1.700,00
Prezzo da occupato: € 1.300,00

Lotto: 5
Prezzo da libero: € 16.600,00
Prezzo da occupato: € 13.200,00

Lotto: 6
Prezzo da libero: € 11.300,00
Prezzo da occupato: € 9.000,00



LOTTO: 1 – APPARTAMENTO sub. 710

Beni siti in **Limbate (MB)**
via Toscanini civico 13A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sita in via Toscanini civico 13A – 20812 – Limbate (MB)

Quota e tipologia del diritto
piena proprietà quota 1/1 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 9, particella 376, subalterno 710; indirizzo via Arturo Toscanini 15, piano 2-3, Comune Limbate (MB), cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 95mq, rendita € 542,28

Derivante da: Frazionamento del 30/03/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 53,05/1000

Confini (da nord in senso orario):

piano secondo: vano scala, appartamento di terzi, cortile comune, appartamento di terzi, cortile comune, appartamento di terzi.

piano terzo (sottotetto): sottotetto di terzi, cortile, sottotetto di terzi per due lati.

NOTE:

I beni oggetto del pignoramento sono ubicati al civico 13A, invece che al civico 15.

Si precisa inoltre che detta unità immobiliare deriva dal mapp. 376, sub.13, giusto frazionamento del 30/03/2012, in atti da pari data. Registrazione: Frazionamento per trasferimento di diritti.

Il mapp. 376, sub. 13, a sua volta deriva dai mapp.li 372-373-374, giusta variazione del 18/12/2009, in atti da pari data. Registrazione: unità afferenti edificate su area urbana.

Conformità catastale:

Rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia depositata in Comune, al piano secondo è stato ridotto il disimpegno e realizzato un ripostiglio nel sottoscala. Inoltre al piano sottotetto è presente un locale ad uso lavanderia non indicato nell'ultima pratica edilizia.

Visto quanto sopra occorre aggiornare la planimetria catastale secondo quanto rappresentato nell'ultimo stato legittimato depositato presso il Comune di Limbate.



Di seguito la stima dei costi per garantire la regolarità catastale del bene in esame:

- pratica DOCFA	€ 500,00
- diritti di segreteria	€ 50,00
Oneri Totali:	€ 550,00

Per quanto sopra NON si dichiara la regolarità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è ubicato a Limbiate (MI), un Comune di circa 35.000 abitanti della provincia di Monza e della Brianza e che sorge a 20 km a nord-ovest dal capoluogo lombardo.

Più precisamente, il bene in esame è ubicato in località Villaggio del Sole, in via Arturo Toscanini civico 13, al confine con il Comune di Solaro (MI).

L'area è caratterizzata da villette mono e bifamiliari e piccoli condomini a due o tre piani fuori terra. Si rilevano ampie aree adibite a verde, sia pubblico che privato.

Sono presenti tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.). Scarsa invece è la presenza di esercizi di vicinato, concentrati nelle zone centrali del Comune.

Il Comune di Limbiate è servito dalla tranvia Milano-Limbiate, ossia una linea tranviaria interurbana che collega il Comune con il quartiere Comasina di Milano. Sono altresì presenti diverse linee di trasporto pubblico su gomma.

La stazione ferroviaria più vicina è ubicata a Bovisio-Masciago (linee S2 e S4 Trenord) e dista circa 6km da Limbiate.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale, traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: Milano e Monza.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale Multimedica di Limbiate, Uffici pubblici in genere; Scuola dell'infanzia, primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

In data 04/12/2018 lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, effettuava l'accesso all'interno dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

L'accesso è stato effettuato mediante forzatura della porta di ingresso in quanto la lettera raccomandata inoltrata all'esecutato è rimasta priva di riscontro e nessuno era presente presso l'immobile.

L'unità immobiliare è disabitata e si presenta allo stato rustico, priva di pavimenti, rivestimenti, impianti e finiture.

Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione aventi come dante causa

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:



Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria a favore di CREDITO ARTIGIANO S.P.A. contro derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 4.320.000,00; Importo capitale: € 2.400.000,00

A rogito Notaio DE SIMONE, in data 23/09/2008, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 24/09/2008 ai nn. 137399/29098.

NOTE: Ipoteca gravante su enti urbani del Comune di Limbiate identificati al NCEU al fg. 9 mapp. 374 (ex 134), mapp. 373 (ex 130) e mapp. 372 (ex 130 sub. 1+2).

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di CONDOMINIO VIA TOSCANINI 13 - LIMBIATE (MB) contro emesso dal Tribunale di Milano in data 05/04/2016 ai nn. 2182, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 26/05/2016 ai nn. 59469/37884.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Stabile amministrato da Progest Gestioni Immobiliari, via IV Novembre 92 - Bollate (MI)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 800,00

Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: € 5.289,96

Millesimi di proprietà: 53,05/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

Avvertenze ulteriori: Nessuna spesa straordinaria deliberata



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Attuale proprietario:**

Alla l'area sulla quale sorge il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in oggetto (Fg. 9 ex Mapp.li 372-373-374, attuale Mapp. 376) era così pervenuta:

Mapp.li 373 (ex 130) e 374 (ex 134)

* giusto atto di vendita del 14/07/2008 rep. 23778/4854 a rogito Notaio DE SIMONE, trascritto il 06/08/2008 ai nn. 108219/61341 da:

Si segnala atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 14/07/2008 rep. 23778/4854, Notaio DE SIMONE, trascritto il 06/08/2008 ai nn. 108220/61342 a favore di con il quale si costituisce servitù di passo pedonale e carraio a vantaggio delle particelle trasferite (Mapp.li 373 e 374) e delle unità immobiliari che sulle stesse verranno realizzate ed a carico del sottosuolo della loro residua proprietà.

Ai suddetti erano così pervenuti:

* in parte giusto atto di vendita del 03/03/1977 rep. 64609/3406 a rogito Notaio NOTARI, trascritto il 29/03/1977 ai nn. 14574/12179 da:

-

* in parte per successione in morte di den.n.23 vol 2002 del 18/12/2001 Ufficio el Registro di Desio (MB), devoluta per legge, trascritta il 23/09/2003 ai nn. 138029/83916.

N.B. risulta trascritta il 06/08/2008 nn. 108218/61340 l'atto di accettazione tacita di eredità del 14/07/2008 rep. 23778/4854 Notaio DE SIMONE, in morte di da parte degli eredi.

Al suddetto , la quota di sua pertinenza era così pervenuta:

* giusto atto di vendita del 03/03/1977 rep. 64609/3406 a rogito Notaio NOTARI, come già sopra descritto, trascritto il 29/03/1977 ai nn. 14574/12179 da:

-

Mapp. 372 (ex 130 sub. 1 e 2)

* giusto atto di vendita del 14/07/2008 rep. 23778/4854 a rogito Notaio DE SIMONE, trascritto il 06/08/2008 ai nn. 108219/61343 da:

Si segnala atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 14/07/2008 rep. 23778/4855, Notaio DE SIMONE, trascritto il 06/08/2008 ai nn. 108222/61344 a favore e contro con il quale si costituisce a vantaggio della particella Fg. 9 Mapp.372 ed a carico della loro residua proprietà (Mapp. 134) servitù non aedificandi.

Ai suddetti erano così pervenuti:



* in parte per scrittura privata del 25/05/1977 rep. 17594, trascritta il 24/06/1977 ai nn. 28880/24124 da:

* e in parte per divisione de 06/10/1986 rep. 14653 Notaio VECCHIONI, trascritto il 05/11/1986 ai nn. 71161/54117 da:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2007PC/262/MB del 20.07.2007

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Intestazione:

Per lavori: Ampliamento di edificio unifamiliare e formazione di n. 10 unità immobiliari
Data di rilascio: Permesso di Costruire rilasciato in data 06/12/2007

Numero pratica: 2008D/083

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in Variante al PDS 2007PC/262

Intestazione:

Per lavori: Ampliamento di edificio residenziale già autorizzato con PdC 2007PC/262/MB

Numero pratica: 2008D/354 del 20.10.2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in Variante al PdC 2007PC/262 e DIA 2008D/083

Intestazione:

Per lavori: Recupero volumetrico per miglioramento della prestazione energetica.

Data di rilascio: Autorizzazione rilasciata in data 20/07/2009

Note: **NON RISULTA RILASCIATA L'ABITABILITÀ**

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Come evidenziato in precedenza, si rileva che il fabbricato di via Toscanini 13, in cui è inserita anche l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è tutt'ora **privo del Certificato di Abitabilità**.

Dall'esame della documentazione agli atti si rileva che la ha inoltrato la domanda di agibilità parziale in data 22/12/2009, la domanda di agibilità totale in data 26/07/2010 e successive integrazioni in data 07/10/2011, 03/11/2011, 21/11/2011 e 11/07/2012.

Con riferimento alle richieste di cui sopra, in data 26/11/2018 il Responsabile del Procedimento arch. BIAZZI indicava che il rilascio del Certificato di Agibilità è attualmente **sospeso** in quanto occorre depositare il Certificato di Prevenzione Incendi dello stabile.

Lo stesso arch. BIAZZI segnalava inoltre che gli oneri di urbanizzazione relativi alla costruzione del compendio immobiliare non risultano saldati interamente. È in corso la quantificazione del saldo degli oneri che la e/o il Condominio, dovrà versare al Comune di Limbiate.

Infine, in sede di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità rispetto all'ultimo stato legittimato con DIA 2008D/354 del 20.10.2008. In particolare al piano secondo è stato ridotto il disimpegno e creato un ripostiglio nel sottoscala, mentre al piano sottotetto sono stati creati un locale disimpegno, un bagno e due camere. Inoltre il numero dei lucernari presenti in copertura è diverso rispetto a quanto autorizzato.



Tali opere sono a tutti gli effetti abusive e pertanto suscettibili di demolizione.

Di seguito la stima dei costi da sostenere per ripristinare i luoghi secondo l'ultimo stato legittimato:

- demolizione di tramezzature	€ 1.500,00
- eliminazione dei lucernari non autorizzati (n.2) e ripristino copertura	€ 1.500,00
Oneri Totali:	€ 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	variante Dicembre 2016
Zona omogenea:	CER.1 - Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra, si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione**

Il bene in esame è inserito all'interno di un corpo di fabbrica di recente costruzione, risalente al 2008, originato dall'ampliamento di un piccolo edificio unifamiliare preesistente.

Lo stabile in esame si eleva per tre piani fuori terra a destinazione d'uso residenziale oltre a un piano terzo/sottotetto (non abitabile) ed un piano interrato in cui risiedono i box auto e le cantine private.

È suddiviso in due vani scala, ciascuno con accesso indipendente rispettivamente dal civico 13/A e dal civico 13/B. Il Condominio è comunicante al piano interrato.

Entrambi i vani scala sono dotati di impianto ascensore con percorrenza dal piano cantine al piano secondo. Non è presente servizio di portineria.

Lo stabile si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare pignorata è ubicata la secondo piano ed è costituita da un appartamento che si sviluppa su due livelli, rispettivamente al piano secondo e terzo/sottotetto.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che l'unità immobiliare è attualmente al rustico.

È priva di pavimenti, rivestimenti interni, finiture e impianti, ad esclusione dei corrugati dell'impianto elettrico e delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento, acqua calda sanitaria e gas, che invece risultano annegati nell'esistente massetto. Sono altresì presenti i serramenti esterni, dotati di persiane e la porta di



ingresso, che è stata oggetto di forzatura al fine di consentire l'accesso all'unità immobiliare.

L'immobile ha accesso al piano secondo, che si compone di due locali, disimpegno e bagno. Tramite una scala rettilinea interna si giunge al piano terzo sottotetto, senza permanenza di persone, in cui è presente un ampio vano ad uso soffitta, ma che in realtà è stato delimitato da tramezzi al fine di creare un disimpegno, due camere, una delle quali con annesso ripostiglio, e un ulteriore locale da adibire a secondo bagno.

Si rammenta che le modifiche dei tavolati al piano secondo e le divisioni eseguite al piano sottotetto sono abusive, così come la realizzazione di n.2 lucernari aggiuntivi rispetto a quelli autorizzati. Difatti è stato previsto il ripristino dei luoghi secondo quanto indicato nell'ultimo stato legittimato.

La copertura è costituita da travi in legno a vista e perline anch'esse in legno. Aria e luce al piano sottotetto sono garantiti da lucernari con apertura manuale a vasistas.

I serramenti dell'appartamento sono in legno con doppi vetri e persiane in legno.

Si rileva la predisposizione per un impianto autonomo con caldaietta murale e diffusione di calore tramite radiatori.

L'altezza dei locali al piano secondo è di 2,70m.

Al piano terzo/sottotetto l'altezza minima è di 1,6m (nettamente superiore rispetto a quanto indicato nell'ultimo stato legittimato), mentre quella massima è di 4m circa.

Complessivamente l'unità sviluppa una superficie commerciale di circa 88 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

- piena proprietà quota 1/1 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva:

Piano secondo – residenziale 66mq circa;

Piano terzo/sottotetto – sottotetto s.p.p. 52mq circa

Stato di manutenzione generale dello stabile: **buono**

Condizioni generali dell'unità: **completamente al rustico**

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Finestre	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno, doppio vetro protezione: persiane in legno condizioni: buone
Porte interne	Non presenti
Porta di ingresso	tipologia: a battente materiale: blindata condizioni: insufficienti, da sostituire.
Rivestimenti	Non presenti
Pavim. Interna	Non presenti

Impianti:

Elettrico **Solo predisposizione**



Gas	Solo predisposizione
Termico	Solo predisposizione
Telefonico	Solo predisposizione
Citofonico	Solo predisposizione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

- * Superficie lorda di pavimento vani principali: 100%;
- * Superficie muri di divisione tra unità immobiliari e tra l'unità e le parti comuni: 50%;
- * Superficie del sottotetto s.p.p. con h interna >= 150 cm: 35% (criteri di calcolo da Borsino Immobiliare)
- * Superficie del sottotetto s.p.p con h interna < 150 cm: 0% (criteri di calcolo da Borsino Immobiliare)
- * Superficie balcone: 25%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali	sup. lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
sottotetto s.p.p.	sup. lorda di pavimento	53,00	0,35	18,55
balconi	sup. lorda di pavimento	14,00	0,25	3,50
		133,00		88,00 (arrotondato)

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Comune: Limbiate (MI)

Zona: Periferica / Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale Valore di mercato min (€/mq): 1.250,00 max (€/mq): 1.500,00

Stato conservativo: Ottimo Valore di mercato min (€/mq): 1.550,00 max (€/mq): 1.900,00

Accessori: Nessuno**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Limbiate (MB);
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;



Uffici del registro;
 Ufficio tecnico di Limbiate (MB);
 Agenzie immobiliari della zona.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	88,00	€ 1.500,00	€ 132.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 132.000,00
Valore corpo			€ 132.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 132.000,00
Valore complessivo diritto e quota (arrotondato)			€ 132.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	88,00	€ 132.000,00	€ 132.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 6.600,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.550,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Appartamento non divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 121.850,00

Prezzo di vendita del lotto nell'ipotesi di "occupato" (arrotondato): € 97.500,00

Prezzo di vendita del lotto 1 nello stato attuale di libero (arrotondato): € 121.850,00



LOTTO: 2 – APPARTAMENTO sub. 711

Beni siti in **Limbate (MB)**
via Toscanini civico 13B

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sita in via Toscanini civico 13B – 20812 – Limbate (MB)

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

-- proprietà 1/1

foglio 9, particella 376, subalterno 711; indirizzo via Arturo Toscanini 15, piano 2-3, Comune Limbate (MB), cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 101mq, rendita € 542,28

Derivante da: Frazionamento del 30/03/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 43,84/1000

Confini (da nord in senso orario):

piano secondo: vano scala, appartamento di terzi, cortile comune su due lati, appartamento di terzi.

piano terzo (sottotetto): sottotetto di terzi, cortile su due lati, sottotetto di terzi.

NOTE:

I beni oggetto del pignoramento sono ubicati al civico 13B, invece che al civico 15.

Si precisa inoltre che detta unità immobiliare deriva dal mapp. 376, sub.704, giusto frazionamento del 10/01/2013, in atti da pari data. Registrazione: Frazionamento per trasferimento di diritti.

Il mapp. 376, sub. 704, a sua volta deriva dal mapp. 376, subb. 14 e 17, giusto frazionamento e fusione del 14/06/2010, in atti da pari data. Registrazione: frazionamento e fusione.

Conformità catastale:

Rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia depositata in Comune, al piano secondo è stata modificata la posizione della porta di accesso alla camera da letto ed è stato creato un ripostiglio nel sottoscala. Inoltre al piano sottotetto è presente un locale ad uso lavanderia anch'esso non indicato nell'ultima pratica edilizia.

Visto quanto sopra occorre aggiornare la planimetria catastale secondo quanto rappresentato nell'ultimo stato legittimato depositato presso il Comune di Limbate.



Di seguito la stima dei costi per garantire la regolarità catastale del bene in esame:

- pratica DOCFA	€ 500,00
- diritti di segreteria	€ 50,00
Oneri Totali:	€ 550,00

Per quanto sopra NON si dichiara la regolarità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è ubicato a Limbiate (MI), un Comune di circa 35.000 abitanti della provincia di Monza e della Brianza e che sorge a 20 km a nord-ovest dal capoluogo lombardo.

Più precisamente, il bene in esame è ubicato in località Villaggio del Sole, in via Arturo Toscanini civico 13, al confine con il Comune di Solaro (MI).

L'area è caratterizzata da villette mono e bifamiliari e piccoli condomini a due o tre piani fuori terra. Si rilevano ampie aree adibite a verde, sia pubblico che privato.

Sono presenti tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.). Scarsa invece è la presenza di esercizi di vicinato, concentrati nelle zone centrali del Comune.

Il Comune di Limbiate è servito dalla tranvia Milano-Limbiate, ossia una linea tranviaria interurbana che collega il Comune con il quartiere Comasina di Milano. Sono altresì presenti diverse linee di trasporto pubblico su gomma.

La stazione ferroviaria più vicina è ubicata a Bovisio-Masciago (linee S2 e S4 Trenord) e dista circa 6km da Limbiate.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale, traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: Milano e Monza.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale Multimedica di Limbiate, Uffici pubblici in genere; Scuola dell'infanzia, primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

In data 04/12/2018 lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, effettuava l'accesso all'interno dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

L'accesso è stato effettuato mediante forzatura della porta di ingresso in quanto la lettera raccomandata inoltrata all'esecutato è rimasta priva di riscontro e nessuno era presente presso l'immobile.

L'unità immobiliare è disabitata e si presenta allo stato rustico, priva di pavimenti, rivestimenti, impianti e finiture.

Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione aventi come dante causa



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria a favore di CREDITO ARTIGIANO S.P.A. contro derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 4.320.000,00; Importo capitale: € 2.400.000,00

A rogito Notaio DE SIMONE, in data 23/09/2008, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 24/09/2008 ai nn. 137399/29098.

NOTE: Ipoteca gravante su enti urbani del Comune di Limbiate identificati al NCEU al fg. 9 mapp. 374 (ex 134), mapp. 373 (ex 130) e mapp. 372 (ex 130 sub. 1+2).

- Ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Milano trascritta presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 24/07/2013 ai nn. 70540/48379 contro il 08/06/1970 a favore di:

NOTE: Ordinanza gravante su diversi immobili tra cui quello oggetto di stima (Sub. 711).

- Ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Milano trascritta presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 03/10/2013 ai nn. 89145/61611 ad integrazione della precedente n. 48739 del 24/07/2013 che ometteva alcuni immobili di proprietà

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di CONDOMINIO VIA TOSCANINI 13 - LIMBIATE (MB) contro messo dal Tribunale di Milano in data 05/04/2016 ai nn. 2182, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 26/05/2016 ai nn. 59469/37884.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Stabile amministrato da Progest Gestioni Immobiliari, via IV Novembre 92 - Bollate (MI)****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 630,00**Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente:** € 4.614,52**Millesimi di proprietà:** 43,84/1000**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno.**Avvertenze ulteriori:** Nessuna spesa straordinaria deliberata**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Attuale proprietario:**

Alla l'area sulla quale sorge il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in oggetto (Fig. 9 ex Mapp.li 372-373-374, attuale Mapp. 376) era così pervenuta:

Mapp.li 373 (ex 130) e 374 (ex 134)

* giusto atto di vendita del 14/07/2008 rep. 23778/4854 a rogito Notaio DE SIMONE, trascritto il 06/08/2008 ai nn. 108219/61341 da:

Si segnala atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 14/07/2008 rep. 23778/4854, Notaio DE SIMONE, trascritto il 06/08/2008 ai nn. 108220/61342 a favore, con il quale si costituisce servitù di passo pedonale e carraio a vantaggio delle particelle trasferite (Mapp.li 373 e 374) e delle unità immobiliari che sulle stesse verranno realizzate ed a carico del sottosuolo della loro residua proprietà.

Ai suddetti erano così pervenuti:

* in parte giusto atto di vendita del 03/03/1977 rep. 64609/3406 a rogito Notaio NOTARI, trascritto il 29/03/1977 ai nn. 14574/12179 da:

* in parte per successione in morte, , den.n.23 vol 2002 del 18/12/2001 Ufficio el Registro di Desio (MB), devoluta per legge, trascritta il 23/09/2003 ai nn. 138029/83916.

N.B. risulta trascritta il 06/08/2008 nn. 108218/61340 l'atto di accettazione tacita di eredità del 14/07/2008 rep. 23778/4854 Notaio DE SIMONE, in morte di da parte degli eredi.



Al suddetto, la quota di sua pertinenza era così pervenuta:

* giusto atto di vendita del 03/03/1977 rep. 64609/3406 a rogito Notaio NOTARI, come già sopra descritto, trascritto il 29/03/1977 ai nn. 14574/12179 da:

Mapp. 372 (ex 130 sub. 1 e 2)

* giusto atto di vendita del 14/07/2008 rep. 23778/4854 a rogito Notaio DE SIMONE, trascritto il 06/08/2008 ai nn. 108219/61343 da:

Si segnala atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 14/07/2008 rep. 23778/4855, Notaio DE SIMONE, trascritto il 06/08/2008 ai nn. 108222/61344 a favore e contro, con il quale si costituisce a vantaggio della particella Fg. 9 Mapp.372 ed a carico della loro residua proprietà (Mapp. 134) servitù non aedificandi.

Ai suddetti erano così pervenuti:

* in parte per scrittura privata del 25/05/1977 rep. 17594, trascritta il 24/06/1977 ai nn. 28880/24124 da:

* e in parte per divisione de 06/10/1986 rep. 14653 Notaio VECCHIONI, trascritto il 05/11/1986 ai nn. 71161/54117 da:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2007PC/262/MB del 20.07.2007

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Intestazione:

Per lavori: Ampliamento di edificio unifamiliare e formazione di n. 10 unità immobiliari

Data di rilascio: Permesso di Costruire rilasciato in data 06/12/2007

Numero pratica: 2008D/083

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in Variante al PDS 2007PC/262

Intestazione:

Per lavori: Ampliamento di edificio residenziale già autorizzato con PdC 2007PC/262/MB

Numero pratica: 2008D/354 del 20.10.2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in Variante al PdC 2007PC/262 e DIA 2008D/083

Intestazione:

Per lavori: Recupero volumetrico per miglioramento della prestazione energetica.

Data di rilascio: Autorizzazione rilasciata in data 20/07/2009

Note: **NON RISULTA RILASCIATA L'ABITABILITÀ**



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Come evidenziato in precedenza, si rileva che il fabbricato di via Toscanini 13, in cui è inserita anche l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è tutt'ora **privo del Certificato di Abitabilità**.

Dall'esame della documentazione agli atti si rileva che la ha inoltrato la domanda di agibilità parziale in data 22/12/2009, la domanda di agibilità totale in data 26/07/2010 e successive integrazioni in data 07/10/2011, 03/11/2011, 21/11/2011 e 11/07/2012.

Con riferimento alle richieste di cui sopra, in data 26/11/2018 il Responsabile del Procedimento arch. BIAZZI indicava che il rilascio del Certificato di Agibilità è attualmente **sospeso** in quanto occorre depositare il Certificato di Prevenzione Incendi dello stabile.

Lo stesso arch. BIAZZI segnalava inoltre che gli oneri di urbanizzazione relativi alla costruzione del compendio immobiliare non risultano saldati interamente. È in corso la quantificazione del saldo degli oneri che la e/o il Condominio, dovrà versare al Comune di Limbiate.

Infine, in sede di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità rispetto all'ultimo stato legittimato con DIA 2008D/354 del 20.10.2008. In particolare al piano secondo è stata modificata la posizione della porta di accesso alla camera ed è stato creato un ripostiglio nel sottoscala; al piano sottotetto sono stati creati un locale disimpegno, un bagno e due camere. Inoltre anche il numero dei lucernari presenti in copertura è diverso rispetto a quanto autorizzato

Tali opere sono a tutti gli effetti abusive e pertanto suscettibili di demolizione.

Di seguito la stima dei costi da sostenere per ripristinare i luoghi secondo l'ultimo stato legittimato:

- demolizione di tramezzature	€ 1.500,00
- eliminazione dei lucernari non autorizzati (n.2) e ripristino copertura	€ 1.500,00
Oneri Totali:	€ 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	variante Dicembre 2016
Zona omogenea:	CER.1 - Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Per quanto sopra, si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione**

Il bene in esame è inserito all'interno di un corpo di fabbrica di recente costruzione, risalente al 2008, originato dall'ampliamento di un piccolo edificio unifamiliare preesistente.

Lo stabile in esame si eleva per tre piani fuori terra a destinazione d'uso residenziale oltre a un piano terzo/sottotetto (non abitabile) ed un piano interrato in cui risiedono i box auto e le cantine private.

È suddiviso in due vani scala, ciascuno con accesso indipendente rispettivamente dal civico 13/BA e dal civico 13/B. Il Condominio è comunicante al piano interrato.

Entrambi i vani scala sono dotati di impianto ascensore con percorrenza dal piano cantine al piano secondo. Non è presente servizio di portineria.

Lo stabile si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare pignorata è ubicata la secondo piano ed è costituita da un appartamento che si sviluppa su due livelli, rispettivamente al piano secondo e terzo/sottotetto.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che l'unità immobiliare è attualmente al rustico.

È priva di pavimenti, rivestimenti interni, finiture e impianti, ad esclusione dei corrugati dell'impianto elettrico e delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento, acqua calda sanitaria e gas, che invece risultano annegati nell'esistente massetto. Sono altresì presenti i serramenti esterni, dotati di persiane e la porta di ingresso, che è stata oggetto di forzatura al fine di consentire l'accesso all'unità immobiliare.

L'immobile ha accesso al piano secondo, che si compone di due locali, disimpegno e bagno. Tramite una scala rettilinea interna si giunge al piano terzo sottotetto, senza permanenza di persone, in cui è presente un ampio vano ad uso soffitta, ma che in realtà è stato delimitato da tramezzi al fine di creare un disimpegno, due camere, una delle quali con annesso ripostiglio, e un ulteriore locale da adibire a secondo bagno.

Si rammenta che le modifiche delle tramezzature al piano secondo e le divisioni eseguite al piano sottotetto sono abusive, così come la realizzazione di n.2 lucernari aggiuntivi rispetto a quelli autorizzati. Difatti è stato previsto il ripristino dei luoghi secondo quanto indicato nell'ultimo stato legittimato.

La copertura è costituita da travi in legno a vista e perline anch'esse in legno. Aria e luce al piano sottotetto sono garantiti da lucernari con apertura manuale a vasistas.

I serramenti dell'appartamento sono in legno con doppi vetri e persiane in legno.

Si rileva la predisposizione per un impianto autonomo con caldaia murale e diffusione di calore tramite radiatori.

L'altezza dei locali al piano secondo è di 2,70m.

Al piano terzo/sottotetto l'altezza minima è di 1,6m (nettamente superiore rispetto a quanto indicato nell'ultimo stato legittimato), mentre quella massima è di 4m circa.

Complessivamente l'unità sviluppa una superficie commerciale di circa 74 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

-

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva:

Piano secondo – residenziale 54mq circa;

Piano terzo/sottotetto – sottotetto s.p.p. 40mq circa



Stato di manutenzione generale dello stabile: **buono**
 Condizioni generali dell'unità: **completamente al rustico**

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Finestre	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno, doppio vetro protezione: persiane in legno condizioni: buone
Porte interne	Non presenti
Porta di ingresso	tipologia: a battente materiale: blindata condizioni: insufficienti, da sostituire.
Rivestimenti	Non presenti
Pavim. Interna	Non presenti

Impianti:

Elettrico	Solo predisposizione
Gas	Solo predisposizione
Termico	Solo predisposizione
Telefonico	Solo predisposizione
Citofonico	Solo predisposizione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

- * Superficie lorda di pavimento vani principali: 100%;
- * Superficie muri di divisione tra unità immobiliari e tra l'unità e le parti comuni: 50%;
- * Superficie del sottotetto s.p.p. con h interna >= 150 cm: 35% (criteri di calcolo da Borsino Immobiliare)
- * Superficie del sottotetto s.p.p. con h interna < 150 cm: 0%(criteri di calcolo da Borsino Immobiliare)
- * Superficie balcone: 25%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali	sup. lorda di pavimento	54,00	1,00	54,00
sottotetto s.p.p.	sup. lorda di pavimento	40,00	0,35	14,00
balconi	sup. lorda di pavimento	24,00	0,25	6,00
		118,00		74,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Comune: Limbiate (MI)



Zona: Periferica / Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale Valore di mercato min (€/mq): 1.250,00 max (€/mq): 1.500,00

Stato conservativo: Ottimo Valore di mercato min (€/mq): 1.550,00 max (€/mq): 1.900,00

Accessori: Nessuno**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Limbiate (MB);
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
 Uffici del registro;
 Ufficio tecnico di Limbiate (MB);
 Agenzie immobiliari della zona.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	74,00	€ 1.500,00	€ 111.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.000,00
Valore corpo			€ 111.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 111.000,00
Valore complessivo diritto e quota (arrotondato)			€ 111.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	74,00	€ 111.000,00	€ 111.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 5.550,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.550,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00



Giudizio di comoda divisibilità: Appartamento non divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 101.900,00

Prezzo di vendita del lotto nell'ipotesi di "occupato" (arrotondato): € 81.500,00

Prezzo di vendita del lotto 1 nello stato attuale di libero arrotondato: € 101.900,00



LOTTO: 3 – CANTINA sub. 709

Beni siti in **Limbiate (MB)**
via Toscanini civico 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Cantina.

Cantina [C2] sita in via Toscanini civico 13 – 20812 – Limbiate (MB)

Quota e tipologia del diritto

piena proprietà quota 1/1 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 9, particella 376, subalterno 709 indirizzo via Arturo Toscanini 15, piano S1, Comune Limbiate (MB), cat. C/2, classe 4, consistenza 5mq, superficie catastale 5mq, rendita € 7,49

Derivante da: Frazionamento del 30/03/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Unità non millesimata

Confini (da nord in senso orario):

corridoio comune di ingresso, cantina di terzi su due lati, terrapieno, cantina di terzi.

NOTE:

I beni oggetto del pignoramento sono ubicati al civico 13, invece che al civico 15.

Si precisa che detta unità immobiliare deriva dal mapp. 376, sub.13, giusto frazionamento del 30/03/2012, in atti da pari data. Registrazione: Frazionamento per trasferimento di diritti.

Il mapp. 376, sub. 13, a sua volta deriva dai mapp.li 372-373-374, giusta variazione del 18/12/2009 in atti da pari data. Registrazione: unità afferenti edificate su area urbana.

Conformità catastale: **si dichiara la regolarità catastale**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è ubicato a Limbiate (MI), un Comune di circa 35.000 abitanti della provincia di Monza e della Brianza e che sorge a 20 km a nord-ovest dal capoluogo lombardo.

Più precisamente, il bene in esame è ubicato in località Villaggio del Sole, in via Arturo Toscanini civico 13, al confine con il Comune di Solaro (MI).



L'area è caratterizzata da villette mono e bifamiliari e piccoli condomini a due o tre piani fuori terra. Si rilevano ampie aree adibite a verde, sia pubblico che privato.

Sono presenti tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.). Scarsa invece è la presenza di esercizi di vicinato, concentrati nelle zone centrali del Comune.

Il Comune di Limbiate è servito dalla tranvia Milano-Limbiate, ossia una linea tranviaria interurbana che collega il Comune con il quartiere Comasina di Milano. Sono altresì presenti diverse linee di trasporto pubblico su gomma.

La stazione ferroviaria più vicina è ubicata a Bovisio-Masciago (linee S2 e S4 Trenord) e dista circa 6km da Limbiate.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale, traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: Milano e Monza.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale Multimedita di Limbiate, Uffici pubblici in genere; Scuola dell'infanzia, primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

In data 04/12/2018 lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, effettuava l'accesso all'interno dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

L'accesso è stato effettuato senza forzatura della porta di ingresso in quanto la cantina risulta attualmente occupata, senza titolo, da una condomina dello stabile la quale ha consentito l'accesso.

Per quanto sopra, si considera il bene libero al decreto di trasferimento.

Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione aventi come dante causa

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di CREDITO ARTIGIANO S.P.A. derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 4.320.000,00; Importo capitale: € 2.400.000,00

A rogito Notaio DE SIMONE, in data 23/09/2008, trascritto presso la Conservatoria



RR.II. Milano 2 in data 24/09/2008 ai nn. 137399/29098.

NOTE: Ipoteca gravante su enti urbani del Comune di Limbiate identificati al NCEU al fg. 9 mapp. 374 (ex 134), mapp. 373 (ex 130) e mapp. 372 (ex 130 sub. 1+2).

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di CONDOMINIO VIA TOSCANINI 13 - LIMBIATE (MB) contro emesso dal Tribunale di Milano in data 05/04/2016 ai nn. 2182, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 26/05/2016 ai nn. 59469/37884.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Stabile amministrato da Progest Gestioni Immobiliari, via IV Novembre 92 - Bollate (MI)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Unità non millesimata

Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: Nessuna

Millesimi di proprietà: Unità non millesimata

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Esente in quanto deposito/magazzino.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

Avvertenze ulteriori: Nessuna spesa straordinaria deliberata

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario:

Alla l'area sulla quale sorge il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in oggetto (Fg. 9 ex Mapp.li 372-373-374, attuale Mapp. 376) era così pervenuta:

Mapp.li 373 (ex 130) e 374 (ex 134)

* giusto atto di vendita del 14/07/2008 rep. 23778/4854 a rogito Notaio DE SIMONE, trascritto il 06/08/2008 ai nn. 108219/61341 da:

Si segnala atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 14/07/2008 rep. 23778/4854, Notaio DE SIMONE, trascritto il 06/08/2008 ai nn. 108220/61342 a favore di, con il quale si costituisce servitù di



passo pedonale e carraio a vantaggio delle particelle trasferite (Mapp.li 373 e 374) e delle unità immobiliari che sulle stesse verranno realizzate ed a carico del sottosuolo della loro residua proprietà.

Ai suddetti erano così pervenuti:

* in parte giusto atto di vendita del 03/03/1977 rep. 64609/3406 a rogito Notaio NOTARI, trascritto il 29/03/1977 ai nn. 14574/12179 da:

* in parte per successione in morte di, den.n.23 vol 2002 del 18/12/2001 Ufficio el Registro di Desio (MB), devoluta per legge, trascritta il 23/09/2003 ai nn. 138029/83916.

N.B. risulta trascritta il 06/08/2008 nn. 108218/61340 l'atto di accettazione tacita di eredità del 14/07/2008 rep. 23778/4854 Notaio DE SIMONE, in morte di da parte degli eredi.

Al suddetto, la quota di sua pertinenza era così pervenuta:

* giusto atto di vendita del 03/03/1977 rep. 64609/3406 a rogito Notaio NOTARI, come già sopra descritto, trascritto il 29/03/1977 ai nn. 14574/12179 da:

Mapp. 372 (ex 130 sub. 1 e 2)

* giusto atto di vendita del 14/07/2008 rep. 23778/4854 a rogito Notaio DE SIMONE, trascritto il 06/08/2008 ai nn. 108219/61343 da:

Si segnala atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 14/07/2008 rep. 23778/4855, Notaio DE SIMONE, trascritto il 06/08/2008 ai nn. 108222/61344 a favore e contro con il quale si costituisce a vantaggio della particella Fg. 9 Mapp.372 ed a carico della loro residua proprietà (Mapp. 134) servitù non aedificandi.

Ai suddetti erano così pervenuti:

* in parte per scrittura privata del 25/05/1977 rep. 17594, trascritta il 24/06/1977 ai nn. 28880/24124 da:

* e in parte per divisione de 06/10/1986 rep. 14653 Notaio VECCHIONI, trascritto il 05/11/1986 ai nn. 71161/54117 da:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2007PC/262/MB del 20.07.2007

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Intestazione:

Per lavori: Ampliamento di edificio unifamiliare e formazione di n. 10 unità immobiliari

Data di rilascio: Permesso di Costruire rilasciato in data 06/12/2007



Numero pratica: 2008D/083

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in Variante al PDS 2007PC/262

Intestazione:

Per lavori: Ampliamento di edificio residenziale già autorizzato con PdC 2007PC/262/MB

Numero pratica: 2008D/354 del 20.10.2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in Variante al PdC 2007PC/262 e DIA 2008D/083

Intestazione:

Per lavori: Recupero volumetrico per miglioramento della prestazione energetica.

Data di rilascio: Autorizzazione rilasciata in data 20/07/2009

Note: **NON RISULTA RILASCIATA L'ABITABILITÀ**

7.1 Conformità edilizia:

Cantina [C2]

Come evidenziato in precedenza, si rileva che il fabbricato di via Toscanini 13, in cui è inserita anche l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è tutt'ora **privo del Certificato di Abitabilità**.

Dall'esame della documentazione agli atti si rileva che la ha inoltrato la domanda di agibilità parziale in data 22/12/2009, la domanda di agibilità totale in data 26/07/2010 e successive integrazioni in data 07/10/2011, 03/11/2011, 21/11/2011 e 11/07/2012.

Con riferimento alle richieste di cui sopra, in data 26/11/2018 il Responsabile del Procedimento arch. BIAZZI indicava che il rilascio del Certificato di Agibilità è attualmente **sospeso** in quanto occorre depositare il Certificato di Prevenzione Incendi dello stabile.

Lo stesso arch. BIAZZI segnalava inoltre che gli oneri di urbanizzazione relativi alla costruzione del compendio immobiliare non risultano saldati interamente. È in corso la quantificazione del saldo degli oneri che la . e/o il Condominio, dovrà versare al Comune di Limbiate.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia dell'appartamento oggetto del pignoramento.

Si evidenzia infine che, in sede di sopralluogo, non si riscontrano difformità tra l'unità immobiliare e l'ultimo stato legittimato con DIA 2008D/354 del 20.10.2008.

7.2 Conformità urbanistica:

Cantina [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	variante Dicembre 2016
Zona omogenea:	CER.1 - Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Per quanto sopra, si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Cantina [C2]** di cui al punto **Cantina**

Il bene in esame è inserito all'interno di un corpo di fabbrica di recente costruzione, risalente al 2008, originato dall'ampliamento di un piccolo edificio unifamiliare preesistente.

Lo stabile in esame si eleva per tre piani fuori terra a destinazione d'uso residenziale oltre a un piano terzo/sottotetto (non abitabile) ed un piano interrato in cui risiedono i box auto e le cantine private.

E' suddiviso in due vani scala, ciascuno con accesso indipendente rispettivamente dal civico 13/A e dal civico 13/B. Il Condominio è comunicante al piano interrato.

Entrambi i vani scala sono dotati di impianto ascensore con percorrenza dal piano cantine al piano secondo. Non è presente servizio di portineria.

Lo stabile si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare pignorata consiste in una locale ad uso deposito/cantinola ubicato la primo piano interrato del fabbricato di cui si tratta.

Il locale è dotato di illuminazione e porta di accesso in ferro con serratura.

Complessivamente l'unità sviluppa una superficie commerciale di circa 5 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

- **piena proprietà quota 1/1** di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Stato di manutenzione generale dello stabile: buono

Condizioni generali dell'unità: buone.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Porta di ingresso	tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete
Pareti interne	materiale: blocchi di cls vibrocompresso titneggiati condizioni: discrete
Plafoni	materiale: solaio in predalles condizioni: discrete

Impianti:

Elettrico	tipologia: parzialmente sottotraccia tensione: 220V condizioni: funzionante alla data del sopralluogo conformità: non conosciuta
-----------	--



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

* Superficie lorda di pavimento vani principali: 100%;

* Superficie muri di divisione tra unità immobiliari e tra l'unità e le parti comuni: 50%;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali	sup. lorda di pavimento	5,00	1,00	5,00
		5,00		5,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Comune: Limbiate (MI)

Zona: Periferica / Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450,00 max (€/mq): 550,00

Accessori: Nessuno**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Limbiate (MB);
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
 Uffici del registro;
 Ufficio tecnico di Limbiate (MB);
 Agenzie immobiliari della zona.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	5,00	€ 450,00	€ 2.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.250,00
Valore corpo			€ 2.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.250,00
Valore complessivo diritto e quota (arrotondato)			€ 2.250,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Cantina	Cantina [C2]	5,00	€ 2.250,00	€ 2.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 112,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Appartamento non divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.137,50

Prezzo di vendita del lotto nell'ipotesi di "occupato" (arrotondato): € 1.680,00

Prezzo di vendita del lotto 1 nello stato attuale di libero arrotondato: € 2.100,00



LOTTO: 4 – CANTINA sub. 712

Beni siti in **Limbiate (MB)**
via Toscanini civico 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Cantina.

Cantina [C2] sita in via Toscanini civico 13 – 20812 – Limbiate (MB)

Quota e tipologia del diritto

piena proprietà quota 1/1 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 9, particella 376, subalterno 712 indirizzo via Arturo Toscanini 15, piano S1, Comune Limbiate (MB), cat. C/2, classe 4, consistenza 5mq, superficie catastale 4mq, rendita € 5,99

Derivante da: Frazionamento del 30/03/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Unità non millesimata

Confini (da nord in senso orario):

corridoio comune di ingresso, cantina di terzi, terrapieno, cantina di terzi.

NOTE:

I beni oggetto del pignoramento sono ubicati al civico 13, invece che al civico 15.

Si precisa che detta unità immobiliare deriva dal mapp. 376, sub.704, giusto frazionamento del 10/01/2013, in atti da pari data. Registrazione: Frazionamento per trasferimento di diritti.

Il mapp. 376, sub. 704, a sua volta deriva dal mapp. 376 subb. 14 e 17, giusto frazionamento e fusione del 14/06/2010, in atti da pari data. Registrazione: frazionamento e fusione.

Il mapp. 376 subb. 14 e 17 derivano a loro volta dai mapp.li 372-373 e 374, giusta variazione del 18/12/2009 in atti da pari data. Registrazione: unità afferenti edificate su area urbana.

Conformità catastale: **si dichiara la regolarità catastale**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è ubicato a Limbiate (MI), un Comune di circa 35.000 abitanti della provincia di Monza e della Brianza e che sorge a 20 km a nord-ovest dal capoluogo lombardo.

Più precisamente, il bene in esame è ubicato in località Villaggio del Sole, in via Arturo Toscanini



civico 13, al confine con il Comune di Solaro (MI).

L'area è caratterizzata da villette mono e bifamiliari e piccoli condomini a due o tre piani fuori terra. Si rilevano ampie aree adibite a verde, sia pubblico che privato.

Sono presenti tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.). Scarsa invece è la presenza di esercizi di vicinato, concentrati nelle zone centrali del Comune.

Il Comune di Limbiate è servito dalla tranvia Milano-Limbiate, ossia una linea tranviaria interurbana che collega il Comune con il quartiere Comasina di Milano. Sono altresì presenti diverse linee di trasporto pubblico su gomma.

La stazione ferroviaria più vicina è ubicata a Bovisio-Masciago (linee S2 e S4 Trenord) e dista circa 6km da Limbiate.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale, traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: Milano e Monza.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale Multimedica di Limbiate, Uffici pubblici in genere; Scuola dell'infanzia, primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

In data 04/12/2018 lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, effettuava l'accesso all'interno dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

L'accesso è stato effettuato mediante forzatura della porta di ingresso in quanto la lettera raccomandata inoltrata all'esecutato è rimasta priva di riscontro e nessuno era presente presso l'immobile.

Il bene risulta libero da persone e cose.

Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione aventi come dante causa

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di CREDITO ARTIGIANO S.P.A. derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato;



Importo ipoteca: € 4.320.000,00; Importo capitale: € 2.400.000,00

A rogito Notaio DE SIMONE, in data 23/09/2008, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 24/09/2008 ai nn. 137399/29098.

NOTE: Ipoteca gravante su enti urbani del Comune di Limbiate identificati al NCEU al fg. 9 mapp. 374 (ex 134), mapp. 373 (ex 130) e mapp. 372 (ex 130 sub. 1+2).

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di CONDOMINIO VIA TOSCANINI 13 - LIMBIATE (MB) emesso dal Tribunale di Milano in data 05/04/2016 ai nn. 2182, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 26/05/2016 ai nn. 59469/37884.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Stabile amministrato da Progest Gestioni Immobiliari, via IV Novembre 92 - Bollate (MI)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Unità non millesimata

Spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: Nessuna

Millesimi di proprietà: Unità non millesimata

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Esente in quanto deposito/magazzino.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

Avvertenze ulteriori: Nessuna spesa straordinaria deliberata

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario:

Alla l'area sulla quale sorge il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in oggetto (Fg. 9 ex Mapp.li 372-373-374, attuale Mapp. 376) era così pervenuta:

Mapp.li 373 (ex 130) e 374 (ex 134)

* giusto atto di vendita del 14/07/2008 rep. 23778/4854 a rogito Notaio DE SIMONE, trascritto il 06/08/2008 ai nn. 108219/61341 da:

-



Si segnala atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 14/07/2008 rep. 23778/4854, Notaio DE SIMONE, trascritto il 06/08/2008 ai nn. 108220/61342 a favore di, con il quale si costituisce servitù di passo pedonale e carraio a vantaggio delle particelle trasferite (Mapp.li 373 e 374) e delle unità immobiliari che sulle stesse verranno realizzate ed a carico del sottosuolo della loro residua proprietà.

Ai suddetti erano così pervenuti:

* in parte giusto atto di vendita del 03/03/1977 rep. 64609/3406 a rogito Notaio NOTARI, trascritto il 29/03/1977 ai nn. 14574/12179 da:

* in parte per successione in morte di den.n.23 vol 2002 del 18/12/2001 Ufficio el Registro di Desio (MB), devoluta per legge, trascritta il 23/09/2003 ai nn. 138029/83916.

N.B. risulta trascritta il 06/08/2008 nn. 108218/61340 l'atto di accettazione tacita di eredità del 14/07/2008 rep. 23778/4854 Notaio DE SIMONE, in morte di da parte degli eredi.

Al suddetto la quota di sua pertinenza era così pervenuta:

* giusto atto di vendita del 03/03/1977 rep. 64609/3406 a rogito Notaio NOTARI, come già sopra descritto, trascritto il 29/03/1977 ai nn. 14574/12179 da:

Mapp. 372 (ex 130 sub. 1 e 2)

* giusto atto di vendita del 14/07/2008 rep. 23778/4854 a rogito Notaio DE SIMONE, trascritto il 06/08/2008 ai nn. 108219/61343 da:

Si segnala atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 14/07/2008 rep. 23778/4855, Notaio DE SIMONE, trascritto il 06/08/2008 ai nn. 108222/61344 a favore e con il quale si costituisce a vantaggio della particella Fg. 9 Mapp.372 ed a carico della loro residua proprietà (Mapp. 134) servitù non aedificandi.

Ai suddetti erano così pervenuti:

* in parte per scrittura privata del 25/05/1977 rep. 17594, trascritta il 24/06/1977 ai nn. 28880/24124 da:

* e in parte per divisione de 06/10/1986 rep. 14653 Notaio VECCHIONI, trascritto il 05/11/1986 ai nn. 71161/54117 da:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2007PC/262/MB del 20.07.2007

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Intestazione:



Per lavori: Ampliamento di edificio unifamiliare e formazione di n. 10 unità immobiliari
Data di rilascio: Permesso di Costruire rilasciato in data 06/12/2007

Numero pratica: 2008D/083

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in Variante al PDS 2007PC/262

Intestazione:

Per lavori: Ampliamento di edificio residenziale già autorizzato con PdC 2007PC/262/MB

Numero pratica: 2008D/354 del 20.10.2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in Variante al PdC 2007PC/262 e DIA 2008D/083

Intestazione:

Per lavori: Recupero volumetrico per miglioramento della prestazione energetica.

Data di rilascio: Autorizzazione rilasciata in data 20/07/2009

Note: **NON RISULTA RILASCIATA L'ABITABILITÀ**

7.1 Conformità edilizia:

Cantina [C2]

Come evidenziato in precedenza, si rileva che il fabbricato di via Toscanini 13, in cui è inserita anche l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è tutt'ora **privo del Certificato di Abitabilità**.

Dall'esame della documentazione agli atti si rileva che la ha inoltrato la domanda di agibilità parziale in data 22/12/2009, la domanda di agibilità totale in data 26/07/2010 e successive integrazioni in data 07/10/2011, 03/11/2011, 21/11/2011 e 11/07/2012.

Con riferimento alle richieste di cui sopra, in data 26/11/2018 il Responsabile del Procedimento arch. BIAZZI indicava che il rilascio del Certificato di Agibilità è attualmente **sospeso** in quanto occorre depositare il Certificato di Prevenzione Incendi dello stabile.

Lo stesso arch. BIAZZI segnalava inoltre che gli oneri di urbanizzazione relativi alla costruzione del compendio immobiliare non risultano saldati interamente. E' in corso la quantificazione del saldo degli oneri che la e/o il Condominio, dovrà versare al Comune di Limbiate.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia dell'appartamento oggetto del pignoramento.

Si evidenzia infine che, in sede di sopralluogo, non si riscontrano difformità tra l'unità immobiliare e l'ultimo stato legittimato con DIA 2008D/354 del 20.10.2008.

7.2 Conformità urbanistica:

Cantina [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	variante Dicembre 2016
Zona omogenea:	CER.1 - Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

* Superficie lorda di pavimento vani principali: 100%;

* Superficie muri di divisione tra unità immobiliari e tra l'unità e le parti comuni: 50%;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali	sup. lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
		4,00		4,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Comune: Limbiate (MI)

Zona: Periferica / Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450,00 max (€/mq): 550,00

Accessori: Nessuno**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Limbiate (MB);
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
 Uffici del registro;
 Ufficio tecnico di Limbiate (MB);
 Agenzie immobiliari della zona.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	4,00	€ 450,00	€ 1.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.800,00
Valore corpo			€ 1.800,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.800,00
Valore complessivo diritto e quota (arrotondato)	€ 1.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Cantina	Cantina [C2]	4,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 90,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Appartamento non divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.710,0

Prezzo di vendita del lotto nell'ipotesi di "occupato" (arrotondato): € 1.300,00

Prezzo di vendita del lotto 1 nello stato attuale di libero arrotondato: € 1.700,00



LOTTO: 5 – BOX AUTO sub. 22

Beni siti in **Limbiate (MB)**
via Toscanini civico 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Box auto.

Box auto [C6] sita in via Toscanini civico 13 – 20812 – Limbiate (MB)

Quota e tipologia del diritto

piena proprietà quota 1/1 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 9, particella 376, subalterno 22 indirizzo via Arturo Toscanini 15, piano S1, Comune Limbiate (MB), cat. C/6, classe 5, consistenza 24mq, superficie catastale 25mq, rendita € 74,37

Derivante da: Variazione del 18/12/2009: unità afferenti edificate su area urbana.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 10,74/1000

Confini (da nord in senso orario):

corsello comune, box di terzi, accesso da corsello comune, corsello comune.

NOTE:

I beni oggetto del pignoramento sono ubicati al civico 13, invece che al civico 15.

Si precisa che detta unità immobiliare deriva dai mapp.li 372-373 e 374, giusta variazione del 18/12/2009 in atti da pari data. Registrazione: unità afferenti edificate su area urbana.

Conformità catastale: **si dichiara la regolarità catastale**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è ubicato a Limbiate (MI), un Comune di circa 35.000 abitanti della provincia di Monza e della Brianza e che sorge a 20 km a nord-ovest dal capoluogo lombardo.

Più precisamente, il bene in esame è ubicato in località Villaggio del Sole, in via Arturo Toscanini civico 13, al confine con il Comune di Solaro (MI).

L'area è caratterizzata da villette mono e bifamiliari e piccoli condomini a due o tre piani fuori terra.

Si rilevano ampie aree adibite a verde, sia pubblico che privato.



Sono presenti tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.). Scarsa invece è la presenza di esercizi di vicinato, concentrati nelle zone centrali del Comune.

Il Comune di Limbiate è servito dalla tranvia Milano-Limbiate, ossia una linea tranviaria interurbana che collega il Comune con il quartiere Comasina di Milano. Sono altresì presenti diverse linee di trasporto pubblico su gomma.

La stazione ferroviaria più vicina è ubicata a Bovisio-Masciago (linee S2 e S4 Trenord) e dista circa 6km da Limbiate.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale, traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: Milano e Monza.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale Multimedica di Limbiate, Uffici pubblici in genere; Scuola dell'infanzia, primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

In data 04/12/2018 lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, effettuava l'accesso all'interno dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

L'accesso è stato effettuato mediante forzatura della porta di ingresso in quanto la lettera raccomandata inoltrata all'esecutato è rimasta priva di riscontro e nessuno era presente presso l'immobile.

In sede di sopralluogo si è riscontrata la presenza di enormi quantità di materiale edile in giacenza con cumuli di materiale che raggiungono il soffitto del box..

Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione aventi come dante causa la

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di CREDITO ARTIGIANO S.P.A. contro derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 4.320.000,00; Importo capitale: € 2.400.000,00

A rogito Notaio DE SIMONE, in data 23/09/2008, trascritto presso la Conservatoria



RR.II. Milano 2 in data 24/09/2008 ai nn. 137399/29098.

NOTE: Ipoteca gravante su enti urbani del Comune di Limbiate identificati al NCEU al fg. 9 mapp. 374 (ex 134), mapp. 373 (ex 130) e mapp. 372 (ex 130 sub. 1+2).

- Ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Milano trascritta presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 24/07/2013 ai nn. 70540/48379 contro a favore di:

NOTE: Ordinanza gravante su diversi immobili tra cui quello oggetto di stima (Sub. 22).

- Ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Milano trascritta presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 03/10/2013 ai nn. 89145/61611 ad integrazione della precedente n. 48739 del 24/07/2013 che ometteva alcuni immobili di proprietà

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di CONDOMINIO VIA TOSCANINI 13 - LIMBIATE (MB) contro emesso dal Tribunale di Milano in data 05/04/2016 ai nn. 2182, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 26/05/2016 ai nn. 59469/37884.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Stabile amministrato da Progest Gestioni Immobiliari, via IV Novembre 92 - Bollate (MI)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 280,00

Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: € 943,60

Millesimi di proprietà: 10,74/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Esente in quanto box auto.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

Avvertenze ulteriori: Nessuna spesa straordinaria deliberata



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Attuale proprietario:**

Alla l'area sulla quale sorge il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in oggetto (Fg. 9 ex Mapp.li 372-373-374, attuale Mapp. 376) era così pervenuta:

Mapp.li 373 (ex 130) e 374 (ex 134)

* giusto atto di vendita del 14/07/2008 rep. 23778/4854 a rogito Notaio DE SIMONE, trascritto il 06/08/2008 ai nn. 108219/61341 da:

Si segnala atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 14/07/2008 rep. 23778/4854, Notaio DE SIMONE, trascritto il 06/08/2008 ai nn. 108220/61342 a favore di, con il quale si costituisce servitù di passo pedonale e carraio a vantaggio delle particelle trasferite (Mapp.li 373 e 374) e delle unità immobiliari che sulle stesse verranno realizzate ed a carico del sottosuolo della loro residua proprietà.

Ai suddetti erano così pervenuti:

* in parte giusto atto di vendita del 03/03/1977 rep. 64609/3406 a rogito Notaio NOTARI, trascritto il 29/03/1977 ai nn. 14574/12179 da:

* in parte per successione in morte di, den.n.23 vol 2002 del 18/12/2001 Ufficio el Registro di Desio (MB), devoluta per legge, trascritta il 23/09/2003 ai nn. 138029/83916.

N.B. risulta trascritta il 06/08/2008 nn. 108218/61340 l'atto di accettazione tacita di eredità del 14/07/2008 rep. 23778/4854 Notaio DE SIMONE, in morte di da parte degli eredi.

Al suddetto la quota di sua pertinenza era così pervenuta:

* giusto atto di vendita del 03/03/1977 rep. 64609/3406 a rogito Notaio NOTARI, come già sopra descritto, trascritto il 29/03/1977 ai nn. 14574/12179 da:

Mapp. 372 (ex 130 sub. 1 e 2)

* giusto atto di vendita del 14/07/2008 rep. 23778/4854 a rogito Notaio DE SIMONE, trascritto il 06/08/2008 ai nn. 108219/61343 da:

Si segnala atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 14/07/2008 rep. 23778/4855, Notaio DE SIMONE, trascritto il 06/08/2008 ai nn. 108222/61344 a favore e contro con il quale si costituisce a vantaggio della particella Fg. 9 Mapp.372 ed a carico della loro residua proprietà (Mapp. 134) servitù non aedificandi.

Ai suddetti erano così pervenuti:

* in parte per scrittura privata del 25/05/1977 rep. 17594, trascritta il 24/06/1977 ai nn. 28880/24124 da:



* e in parte per divisione de 06/10/1986 rep. 14653 Notaio VECCHIONI, trascritto il 05/11/1986 ai nn. 71161/54117 da:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2007PC/262/MB del 20.07.2007

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Intestazione:

Per lavori: Ampliamento di edificio unifamiliare e formazione di n. 10 unità immobiliari

Data di rilascio: Permesso di Costruire rilasciato in data 06/12/2007

Numero pratica: 2008D/083

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in Variante al PDS 2007PC/262

Intestazione:

Per lavori: Ampliamento di edificio residenziale già autorizzato con PdC 2007PC/262/MB

Numero pratica: 2008D/354 del 20.10.2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in Variante al PdC 2007PC/262 e DIA 2008D/083

Intestazione:

Per lavori: Recupero volumetrico per miglioramento della prestazione energetica.

Data di rilascio: Autorizzazione rilasciata in data 20/07/2009

Note: **NON RISULTA RILASCIATA L'ABITABILITÀ**

7.1 Conformità edilizia:

Box auto [C6]

Come evidenziato in precedenza, si rileva che il fabbricato di via Toscanini 13, in cui è inserita anche l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è tutt'ora **privo del Certificato di Abitabilità**.

Dall'esame della documentazione agli atti si rileva che la ha inoltrato la domanda di agibilità parziale in data 22/12/2009, la domanda di agibilità totale in data 26/07/2010 e successive integrazioni in data 07/10/2011, 03/11/2011, 21/11/2011 e 11/07/2012.

Con riferimento alle richieste di cui sopra, in data 26/11/2018 il Responsabile del Procedimento arch. BIAZZI indicava che il rilascio del Certificato di Agibilità è attualmente **sospeso** in quanto occorre depositare il Certificato di Prevenzione Incendi dello stabile.

Lo stesso arch. BIAZZI segnalava inoltre che gli oneri di urbanizzazione relativi alla costruzione del compendio immobiliare non risultano saldati interamente. È in corso la quantificazione del saldo degli oneri che la e/o il Condominio, dovrà versare al Comune di Limbiate.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia dell'appartamento oggetto del pignoramento.

Si evidenzia infine che, in sede di sopralluogo, non si riscontrano difformità tra l'unità immobiliare e l'ultimo stato legittimato con DIA 2008D/354 del 20.10.2008.



7.2 Conformità urbanistica:**Box auto [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	variante Dicembre 2016
Zona omogenea:	CER.1 - Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra, si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Box auto [C6]** di cui al punto **Box auto**

Il bene in esame è inserito all'interno di un corpo di fabbrica di recente costruzione, risalente al 2008, originato dall'ampliamento di un piccolo edificio unifamiliare preesistente.

Lo stabile in esame si eleva per tre piani fuori terra a destinazione d'uso residenziale oltre a un piano terzo/sottotetto (non abitabile) ed un piano interrato in cui risiedono i box auto e le cantine private.

È suddiviso in due vani scala, ciascuno con accesso indipendente rispettivamente dal civico 13/A e dal civico 13/B. Il Condominio è comunicante al piano interrato.

Entrambi i vani scala sono dotati di impianto ascensore con percorrenza dal piano cantine al piano secondo.

Non è presente servizio di portineria.

Lo stabile si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare pignorata consiste in un box auto singolo con geometria in pianta rettangolare ubicato al primo piano interrato del fabbricato di cui si tratta.

Il locale è dotato di illuminazione e porta di accesso basculante con apertura manuale.

Si segnala la presenza di enormi quantità di materiale edile in giacenza all'interno del box, con cumuli di materiale che raggiungono il soffitto.

Complessivamente l'unità sviluppa una superficie commerciale di circa 25 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

- **piena proprietà quota 1/1** di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Stato di manutenzione generale dello stabile: buono

Condizioni generali dell'unità: buone.



Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Porta di ingresso	tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete
Pareti interne	materiale: blocchi di cls vibrocompresso e tinteggiate condizioni: discrete
Plafoni	materiale: solaio in predalles tinteggiato condizioni: discrete

Impianti:

Elettrico	tipologia: parzialmente sottotraccia tensione: 220V condizioni: funzionante alla data del sopralluogo conformità: non conosciuta
-----------	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

* Superficie lorda di pavimento vani principali: 100%;

* Superficie muri di divisione tra unità immobiliari e tra l'unità e le parti comuni: 50%;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali	sup. lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
		25,00		25,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Comune: Limbiate (MI)

Zona: Periferica / Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Box auto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00 max (€/mq): 950,00

Accessori: Nessuno**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene



in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Limbiate (MB);
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
Uffici del registro;
Ufficio tecnico di Limbiate (MB);
Agenzie immobiliari della zona.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto	25,00	€ 700,00	€ 17.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.500,00
Valore corpo			€ 17.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.500,00
Valore complessivo diritto e quota (arrotondato)			€ 17.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Box auto	Box auto	25,00	€ 17.500,00	€ 17.500,00

N.B. Valore calcolato nell'ipotesi di locale sgombrato.

La stima non tiene dunque conto di eventuali spese necessarie per lo sgombrato dei materiali in giacenza depositati all'interno del bene in esame.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 875,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Appartamento non divisibile.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 16.625,0
Prezzo di vendita del lotto nell'ipotesi di "occupato" (arrotondato):	€ 13.200,00
Prezzo di vendita del lotto 1 nello stato attuale di libero (arrotondato):	€ 16.600,00



LOTTO: 6 – BOX AUTO sub. 27

Beni siti in **Limbate (MB)**
via Toscanini civico 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Box auto.

Box auto [C6] sita in via Toscanini civico 13 – 20812 – Limbate (MB)

Quota e tipologia del diritto

piena proprietà quota 1/1 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 9, particella 376, subalterno 27 indirizzo via Arturo Toscanini 15, piano S1, Comune Limbate (MB), cat. C/6, classe 5, consistenza 16mq, superficie catastale 17mq, rendita € 49,58

Derivante da: Variazione del 18/12/2009: unità afferenti edificate su area urbana.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 6,43/1000

Confini (da nord in senso orario):

corsello comune, box di terzi, accesso da corsello comune, corsello comune.

NOTE:

I beni oggetto del pignoramento sono ubicati al civico 13, invece che al civico 15.

Si precisa che detta unità immobiliare deriva dai mapp.li 372-373 e 374, giusta variazione del 18/12/2009 in atti da pari data. Registrazione: unità afferenti edificate su area urbana.

Conformità catastale: **si dichiara la regolarità catastale**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è ubicato a Limbate (MI), un Comune di circa 35.000 abitanti della provincia di Monza e della Brianza e che sorge a 20 km a nord-ovest dal capoluogo lombardo.

Più precisamente, il bene in esame è ubicato in località Villaggio del Sole, in via Arturo Toscanini civico 13, al confine con il Comune di Solaro (MI).

L'area è caratterizzata da villette mono e bifamiliari e piccoli condomini a due o tre piani fuori terra.

Si rilevano ampie aree adibite a verde, sia pubblico che privato.



Sono presenti tutte le principali infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.). Scarsa invece è la presenza di esercizi di vicinato, concentrati nelle zone centrali del Comune.

Il Comune di Limbiate è servito dalla tranvia Milano-Limbiate, ossia una linea tranviaria interurbana che collega il Comune con il quartiere Comasina di Milano. Sono altresì presenti diverse linee di trasporto pubblico su gomma.

La stazione ferroviaria più vicina è ubicata a Bovisio-Masciago (linee S2 e S4 Trenord) e dista circa 6km da Limbiate.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale, traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: Milano e Monza.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale Multimedica di Limbiate, Uffici pubblici in genere; Scuola dell'infanzia, primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

In data 04/12/2018 lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, effettuava l'accesso all'interno dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

L'accesso è stato effettuato mediante forzatura della porta di ingresso in quanto la lettera raccomandata inoltrata all'esecutato è rimasta priva di riscontro e nessuno era presente presso l'immobile.

Si segnala la presenza di materiale edile in giacenza all'interno del box.

Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione aventi come dante causa la

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di CREDITO ARTIGIANO S.P.A. contro derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 4.320.000,00; Importo capitale: € 2.400.000,00

A rogito Notaio DE SIMONE, in data 23/09/2008, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 24/09/2008 ai nn. 137399/29098.



NOTE: Ipoteca gravante su enti urbani del Comune di Limbiate identificati al NCEU al fg. 9 mapp. 374 (ex 134), mapp. 373 (ex 130) e mapp. 372 (ex 130 sub. 1+2).

- Ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Milano trascritta presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 24/07/2013 ai nn. 70540/48379 contro a favore di:

NOTE: Ordinanza gravante su diversi immobili tra cui quello oggetto di stima (Sub. 22).

- Ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Milano trascritta presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 03/10/2013 ai nn. 89145/61611 ad integrazione della precedente n. 48739 del 24/07/2013 che ometteva alcuni immobili di proprietà

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di CONDOMINIO VIA TOSCANINI 13 - LIMBIATE (MB) contro emesso dal Tribunale di Milano in data 05/04/2016 ai nn. 2182, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 26/05/2016 ai nn. 59469/37884.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Stabile amministrato da Progest Gestioni Immobiliari, via IV Novembre 92 - Bollate (MI)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 220,00

Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: € 668,46

Millesimi di proprietà: 6,43/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Esente in quanto box auto.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

Avvertenze ulteriori: Nessuna spesa straordinaria deliberata

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario:



Alla l'area sulla quale sorge il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in oggetto (Fig. 9 ex Mapp.li 372-373-374, attuale Mapp. 376) era così pervenuta:

Mapp.li 373 (ex 130) e 374 (ex 134)

* giusto atto di vendita del 14/07/2008 rep. 23778/4854 a rogito Notaio DE SIMONE, trascritto il 06/08/2008 ai nn. 108219/61341 da:

Si segnala atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 14/07/2008 rep. 23778/4854, Notaio DE SIMONE, trascritto il 06/08/2008 ai nn. 108220/61342 a favore di, con il quale si costituisce servitù di passo pedonale e carraio a vantaggio delle particelle trasferite (Mapp.li 373 e 374) e delle unità immobiliari che sulle stesse verranno realizzate ed a carico del sottosuolo della loro residua proprietà.

Ai suddetti erano così pervenuti:

* in parte giusto atto di vendita del 03/03/1977 rep. 64609/3406 a rogito Notaio NOTARI, trascritto il 29/03/1977 ai nn. 14574/12179 da:

* in parte per successione in morte di den.n.23 vol 2002 del 18/12/2001 Ufficio el Registro di Desio (MB), devoluta per legge, trascritta il 23/09/2003 ai nn. 138029/83916.

N.B. risulta trascritta il 06/08/2008 nn. 108218/61340 l'atto di accettazione tacita di eredità del 14/07/2008 rep. 23778/4854 Notaio DE SIMONE, in morte di da parte degli eredi.

Al suddetto, la quota di sua pertinenza era così pervenuta:

* giusto atto di vendita del 03/03/1977 rep. 64609/3406 a rogito Notaio NOTARI, come già sopra descritto, trascritto il 29/03/1977 ai nn. 14574/12179 da:

Mapp. 372 (ex 130 sub. 1 e 2)

* giusto atto di vendita del 14/07/2008 rep. 23778/4854 a rogito Notaio DE SIMONE, trascritto il 06/08/2008 ai nn. 108219/61343 da:

Si segnala atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 14/07/2008 rep. 23778/4855, Notaio DE SIMONE, trascritto il 06/08/2008 ai nn. 108222/61344 a favore e contro I, con il quale si costituisce a vantaggio della particella Fig. 9 Mapp.372 ed a carico della loro residua proprietà (Mapp. 134) servitù non aedificandi.

Ai suddetti erano così pervenuti:

* in parte per scrittura privata del 25/05/1977 rep. 17594, trascritta il 24/06/1977 ai nn. 28880/24124 da:



* e in parte per divisione de 06/10/1986 rep. 14653 Notaio VECCHIONI, trascritto il 05/11/1986 ai nn. 71161/54117 da:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2007PC/262/MB del 20.07.2007

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Intestazione:

Per lavori: Ampliamento di edificio unifamiliare e formazione di n. 10 unità immobiliari
Data di rilascio: Permesso di Costruire rilasciato in data 06/12/2007

Numero pratica: 2008D/083

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in Variante al PDS 2007PC/262

Intestazione:

Per lavori: Ampliamento di edificio residenziale già autorizzato con PdC 2007PC/262/MB

Numero pratica: 2008D/354 del 20.10.2008

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in Variante al PdC 2007PC/262 e DIA 2008D/083

Intestazione:

Per lavori: Recupero volumetrico per miglioramento della prestazione energetica.

Data di rilascio: Autorizzazione rilasciata in data 20/07/2009

Note: **NON RISULTA RILASCIATA L'ABITABILITÀ**

7.1 Conformità edilizia:

Box auto [C6]

Come evidenziato in precedenza, si rileva che il fabbricato di via Toscanini 13, in cui è inserita anche l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è tutt'ora **privo del Certificato di Abitabilità**.

Dall'esame della documentazione agli atti si rileva che la ha inoltrato la domanda di agibilità parziale in data 22/12/2009, la domanda di agibilità totale in data 26/07/2010 e successive integrazioni in data 07/10/2011, 03/11/2011, 21/11/2011 e 11/07/2012.

Con riferimento alle richieste di cui sopra, in data 26/11/2018 il Responsabile del Procedimento arch. BIAZZI indicava che il rilascio del Certificato di Agibilità è attualmente **sospeso** in quanto occorre depositare il Certificato di Prevenzione Incendi dello stabile.

Lo stesso arch. BIAZZI segnalava inoltre che gli oneri di urbanizzazione relativi alla costruzione del compendio immobiliare non risultano saldati interamente. E' in corso la quantificazione del saldo degli oneri che la. e/o il Condominio, dovrà versare al Comune di Limbiate.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia dell'appartamento oggetto del pignoramento.

Si evidenzia infine che, in sede di sopralluogo, non si riscontrano difformità tra l'unità immobiliare e l'ultimo stato legittimato con DIA 2008D/354 del 20.10.2008.



7.2 Conformità urbanistica:**Box auto [C6]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	variante Dicembre 2016
Zona omogenea:	CER.1 - Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra, si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Box auto [C6]** di cui al punto **Box auto**

Il bene in esame è inserito all'interno di un corpo di fabbrica di recente costruzione, risalente al 2008, originato dall'ampliamento di un piccolo edificio unifamiliare preesistente.

Lo stabile in esame si eleva per tre piani fuori terra a destinazione d'uso residenziale oltre a un piano terzo/sottotetto (non abitabile) ed un piano interrato in cui risiedono i box auto e le cantine private.

E' suddiviso in due vani scala, ciascuno con accesso indipendente rispettivamente dal civico 13/A e dal civico 13/B. Il Condominio è comunicante al piano interrato.

Entrambi i vani scala sono dotati di impianto ascensore con percorrenza dal piano cantine al piano secondo.

Non è presente servizio di portineria.

Lo stabile si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare pignorata consiste in un box auto singolo con geometria in pianta rettangolare ubicato al primo piano interrato del fabbricato di cui si tratta.

Il locale è dotato di illuminazione e porta di accesso basculante con apertura manuale.

Si segnala la presenza di materiale edile in giacenza all'interno del box in esame.

Complessivamente l'unità sviluppa una superficie commerciale di circa 17 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

- **piena proprietà quota 1/1** di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Stato di manutenzione generale dello stabile: buono

Condizioni generali dell'unità: buone.



Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Porta di ingresso	tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete
Pareti interne	materiale: blocchi di cls vibrocompresso e tinteggiate condizioni: discrete
Plafoni	materiale: solaio in predalles tinteggiato condizioni: discrete

Impianti:

Elettrico	tipologia: parzialmente sottotraccia tensione: 220V condizioni: funzionante alla data del sopralluogo conformità: non conosciuta
-----------	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

* Superficie lorda di pavimento vani principali: 100%;

* Superficie muri di divisione tra unità immobiliari e tra l'unità e le parti comuni: 50%;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali	sup. lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Comune: Limbiate (MI)

Zona: Periferica / Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Box auto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00 max (€/mq): 950,00

Accessori: Nessuno**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando



un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Limbiate (MB);
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
 Uffici del registro;
 Ufficio tecnico di Limbiate (MB);
 Agenzie immobiliari della zona.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto	17,00	€ 700,00	€ 11.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.900,00
Valore corpo			€ 11.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.900,00
Valore complessivo diritto e quota (arrotondato)			€ 11.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Box auto	Box auto	17,00	€ 11.900,00	€ 11.900,00

N.B. Valore calcolato nell'ipotesi di locale sgombrato.

La stima non tiene dunque conto di eventuali spese necessarie per lo sgombrato dei materiali in giacenza depositati all'interno del bene in esame.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 595,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Appartamento non divisibile.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.305,00
Prezzo di vendita del lotto nell'ipotesi di "occupato" (arrotondato):	€ 9.000,00
Prezzo di vendita del lotto 1 nello stato attuale di libero (arrotondato):	€ 11.300,00



ELENCO ALLEGATI

- All. 1: Nomina e Giuramento Esperto Estimatore;
All. 2: Iscrizioni e trascrizioni;
All. 3: Regolarità Edilizia:
 - Permesso di Costruire 262/2007
 - Denuncia Inizio Attività 354/2008
All. 4: Corrispondenza ricevuta dall'Agenzia delle Entrate;
All. 5: Documentazione acquisita presso l'Amministrazione condominiale;
All. 6: **Lotto 1:** Planimetria catastale, visura e documentazione fotografica; All. 7: **Lotto 2:** Planimetria catastale, visura e documentazione fotografica; All. 8: **Lotto 3:** Planimetria catastale, visura e documentazione fotografica; All. 9: **Lotto 4:** Planimetria catastale, visura e documentazione fotografica; All. 10: **Lotto 5:** Planimetria catastale, visura e documentazione fotografica; All. 11: **Lotto 6:** Planimetria catastale, visura e documentazione fotografica;

Data generazione:
20-12-2018
Rev.1 al 15-10-2021

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Raffaele
(f.to digitalmente)

